



ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12
35-80-81, 60-94-11

ОТЧЕТ № 46-4/25

Определение справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1.



<u>Дата оценки:</u>	25 февраля 2025 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	07 марта 2025 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 54 от 27.02.2025 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2025 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 54 от 27.02.2025 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:010940:67	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, дом №20, помещение 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предваряет его.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **25.02.2025 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **25.02.2025 г.** по **07.03.2025 г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости по Республике Бурятия.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 25.02.2025 г.

Вид стоимости: справедливая стоимость объектов оценки, соответствующей Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13.

Цель и задачи проведения оценки: определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 25.02.2025 г.

Дата составления Отчета: 07.03.2025 г.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

5 220 000

(пять миллионов двести двадцать тысяч) рублей.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО II](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО III](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО IV](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО V](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО VI](#)), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2023).

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

07 марта 2025 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	6
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц.....	12
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики.....	12
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	18
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия.....	19
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	20
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	37
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	38
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода.....	39
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	42
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
5.1. Расчет стоимости сравнительным подходом.....	42
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	42
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	44
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	46
6. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	47
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта.....	48
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	49
Приложение 1 Фотографии объекта оценки.....	50
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	53
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	65



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	46-4/25 от 07.03.2025 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 54 от 27.02.2025 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность / ограничение и обременения: Доверительное управление / помещение сдается в аренду краткосрочная
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	25.02.2025г.
Период проведения работ	09.09.-07.03.2025г.
Дата составления Отчета	07.03.2025 г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016г.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	5 220 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5 220 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 54 от 27.02.2025 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.



Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения , возможно использовать под любой вид деятельности
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилой помещение, которое состоит из помещений различной площади. Относится к классу коммерческой недвижимости – помещения свободного назначения, которое можно использовать под любой вид деятельности.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположено в жилом доме, на первом этаже имеет отдельный вход. Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, стены ровные окрашены, окна ПВХ, пригодно для использования под коммерческие цели.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения , возможно использовать под любой вид деятельности
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества , для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 25.02.2025 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект свободного назначения (под любой вид деятельности) - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25.02.2025 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений, помещение сдается в аренду, договор не долгосрочный, не оказывает влияния на стоимость в текущих



	рыночных условиях.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	- Копия Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016 г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Силина Евгения Леонидовича , действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г.,



	регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 13.06.2024 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 038111-1 от 07.06.2024г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 02.12.2024г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2025г. по 30.06.2026 г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиками,



участствующими в работе по оценке объекта оценки и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщики, проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

При этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, правоустанавливающие документы, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Оцениваемый объект недвижимости по документам представляет собой нежилое помещение, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится коммерческой недвижимости. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки – нежилое помещение.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального Банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

При наличии рынка объектов оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом – сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы.

Оценщик, участвовавший в работе, исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Если в источнике информации, используемой оценщиком при проведении расчетов, не указан вид права, данное право принимается по умолчанию, как право собственности.

Объект оценки оценивается при Допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах (раздел III, п.7, ФСО №7). Права, учитываемые при оценке объекта оценки: виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена из предоставленных Заказчиком документов, из открытых источников информации, действительных на дату оценки, что подтверждается ссылками на источники информации. Предполагается, что информация, содержащаяся в документах на объект оценки, является достоверной. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Суждение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может



оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие сделать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается. Соответственно итоговая величина стоимости указывается без учета НДС. Либо если имеется информация об НДС то его очищают из стоимости.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к оцениваемому объекту целиком, и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Исполнитель и Оценщики, участвующие в работе, сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.

Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

От Оценщиков не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", утвержденный Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандарты.

1.4 Используемая терминология и определение типа стоимости

В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче

¹ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/



обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, в случае его потенциальной покупки или продажи.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

«Рыночная стоимость объекта оценки – есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

В соответствии с Международными Стандартами Оценки **наилучшее и наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жильё и нежилые помещения.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта,



определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРН от 17.03.2017г.

Технические характеристики

- Копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г.

- Копия технического паспорта от 29.02.2016г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц

Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст.223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Нежилое помещение

Помещение, входящее в оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Заказчику на праве доверительного управления. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен ниже в таблице 5.

Таблица 5

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20. Пом.1	согласно выписке из ЕГРП от 17.13.2017г.	Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление -

Существующие ограничения (обременения права) в выписках о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление согласно Выписки из ЕГРП.

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запретом не состоят, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская.

Население города Улан-Удэ — 436 138 (2023).

Крупный культурный, научный, промышленный центр [Восточной Сибири](#) (географический регион). В административном отношении с 2018 года относится к [Дальневосточному федеральному округу](#) (ДФО), где является третьим по численности населения городом, уступая только [Владивостоку](#) и [Хабаровску](#).



Улан-Удэ обладает уникальным историко-культурным наследием и с 1990 г. включен в список Исторических городов России. На территории города расположено 234 объекта культурного наследия: памятники архитектуры и градостроительства, памятники искусства (11 объектов культурного наследия федерального значения, 223 республиканского значения). Культурную жизнь города представляют: 5 республиканских музеев, 1 муниципальный музей, 5 ведомственных музеев; 6 театров, 8 культурно-досуговых учреждений, а также многочисленные музыкальные и творческие коллективы.

Улан-Удэ – это главный промышленный центр Бурятии. В городе находятся несколько крупных заводов, таких как авиационный, приборо- и судостроительный. Достаточно хорошо развита легкая и пищевая промышленность (тонкосуконный мясоконсервный, молочный комбинаты). П

Современный Улан-Удэ – это город, обладающий всеми необходимыми объектами инфраструктуры, необходимыми для принятия гостей со всего мира. В центре города есть несколько отличных гостиниц, отвечающих самым высоким требованиям. Также в Улан-Удэ есть сеть доступного жилья в формате хостела, хорошо известная европейским туристам. В Улан-Удэ есть достаточное количество крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

Улан-Удэ — крупный железнодорожный узел (главный ход Транссибирской магистрали, начальный пункт южной линии ВСЖД на Наушки и далее в Монголию и Китай).

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: Р258 (М55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта А340. Автомобильные дороги регионального значения на Курумкан, Багдарин, Хоринск, Заиграево.

Международный аэропорт Байкал расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, HUNNU Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в Улан-Батор (Монголия)-HUNNU AIR, Пекин (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) С 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА. .

Городской транспорт включает трамвай, автобус, маршрутное такси. Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Суммарная протяженность автобусной сети — 1290,5 км, трамвайной (одиночного пути) — 91,6 км. Общий парк в начале 2021 года составил более 1700 ед, в том числе 111 муниципальных (53 автобуса большой и средней вместимости и 58 трамвайных вагонов), остальные коммерческие. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 75 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 260 тысяч горожан. До 80 % пассажиров перевозится частным транспортом. На линию ежедневно выходит в среднем 1340 единиц автобусов, включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.

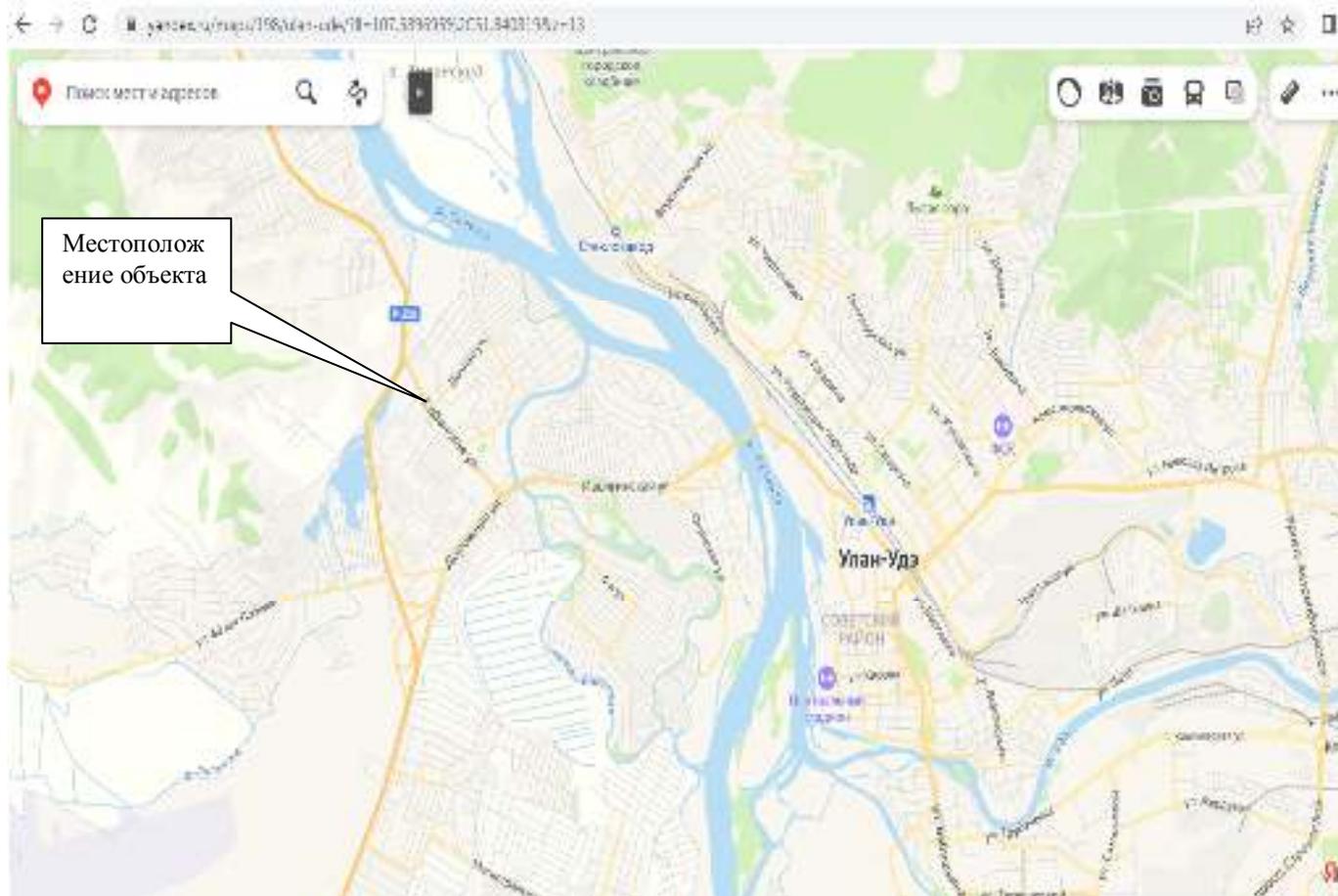


Рис.1. Локальное Местоположение объекта оценки.

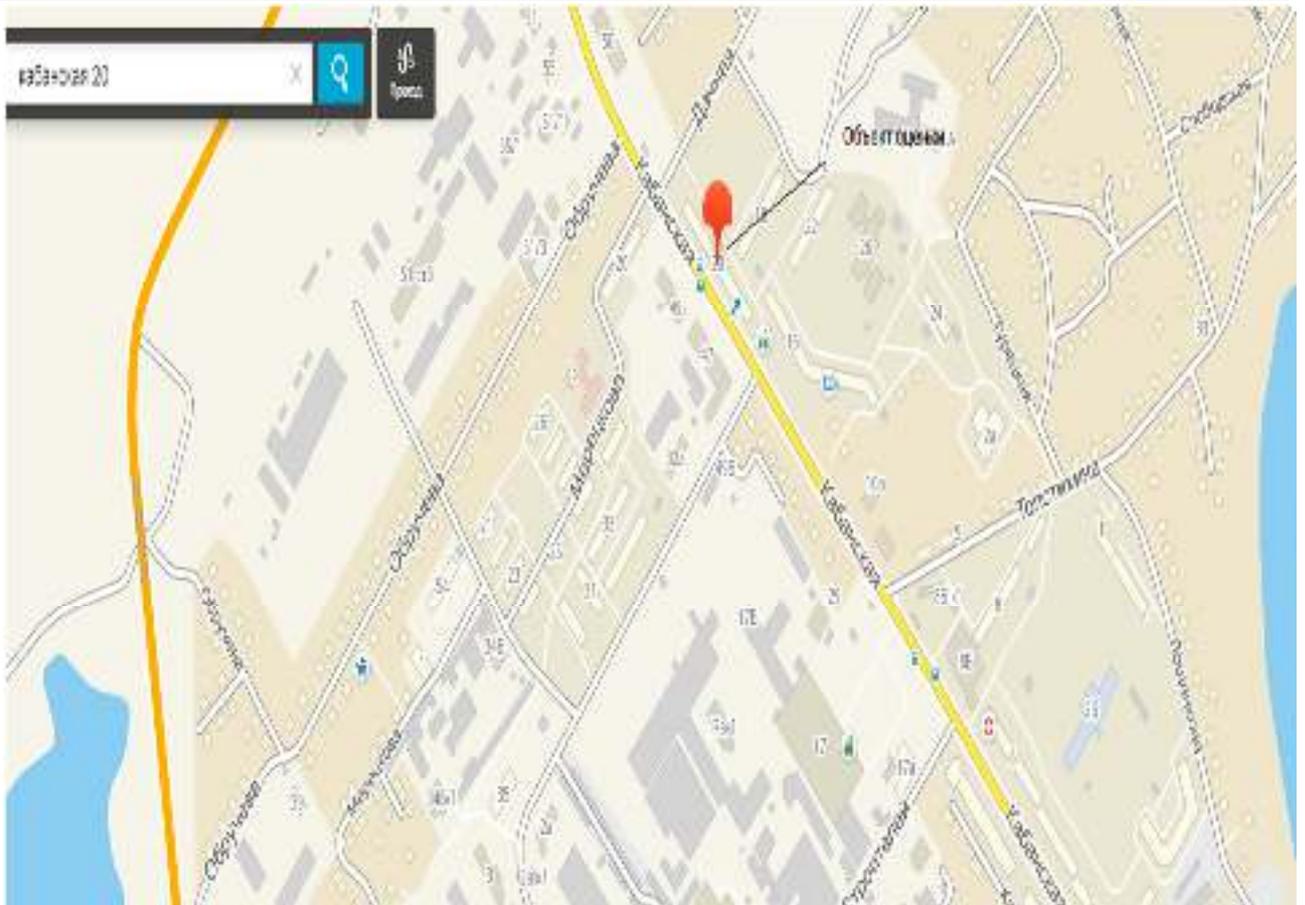


Рис. 1а. Схема расположения объекта оценки

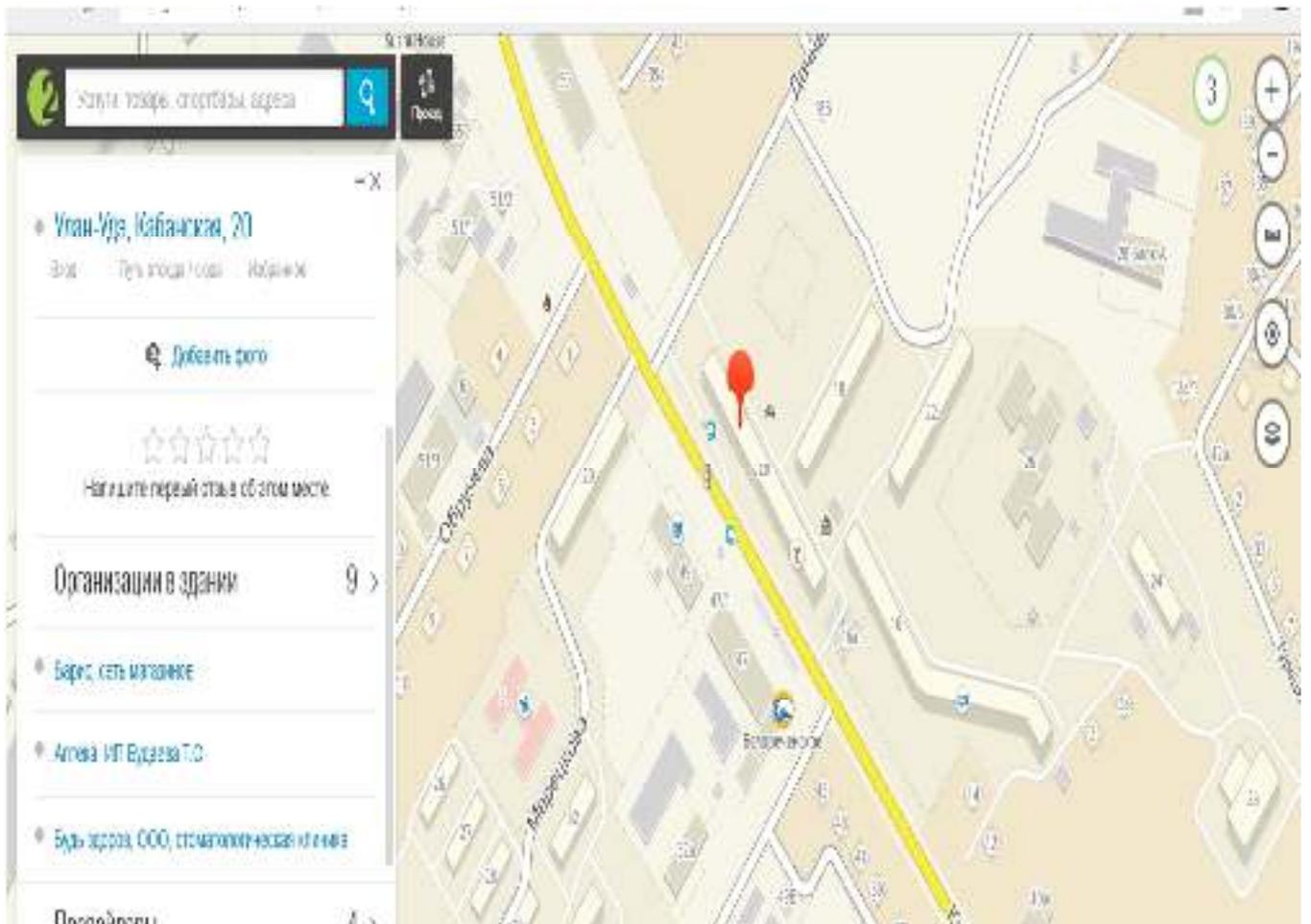


Рис. 2. Локальное местоположение здания в котором расположено нежилое помещение



Таблица 6 Краткое Описание нежилого помещения

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации	
Наименование по техническому паспорту	Нежилое помещение	Технический паспорт / кадастровый паспорт	
Наименование по Выписке из ЕГРН	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН	
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом.1	Выписка из ЕГРН/ кадастровый паспорт/ Технический паспорт	
Кадастровый номер	03:24:010940:67	Выписка из ЕГРН/ Кадастровый паспорт	
Площадь помещения кв.м.	110,8	Выписка из ЕГРН/ технический паспорт/ кадастровый паспорт	
Литер	А	Технический паспорт	
Год постройки здания в котором расположено помещение	1987	Технический паспорт	
Расположение /этаж	1	Выписка из ЕГРН/ Технический паспорт	
Высота этажа м.	2,55	Технический паспорт	
Текущее использование	Коммерческое использование	Данные на основании осмотра	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика	
Описание конструктивных элементов здания			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер А			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт
Стены	кирпичные	хорошее	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонное	Хорошее	Технический паспорт
Полы	Бетонные, напольная плитка	хорошее	Технический паспорт
Заполнение оконных проемов	Стеклопакеты (ПВХ)	Хорошее	Технический паспорт / данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Стеклопакет, деревянные, металлические	Хорошее	Технический паспорт
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, побелка, гипсокартон, плитка	Хорошее	Технический паспорт
Наружная отделка		хорошее	Данные осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация,	хорошее	Технический паспорт
Общее состояние оценивается как хорошее. Процент износа 15%согласно техническому паспорту от 29.02,2016г.			
Вывод: помещение находится в хорошем техническом и физическом состоянии. Сделан рем сантехника в рабочем состоянии. Помещение можно использовать под различное назначения, для данного района вблизи дороги, хорошо подходит, торговое помещение, заведения общепита, так же можно использовать как офис. Помещение состоит из нескольких помещений различными по размерам, основное помещения, технические помещения, сантехническое помещение, так же стоит отметить наличие удобства отдельного входа			

Таблица 7. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	В данном районе преобладает различная застройка, многоквартирные жилые дома, как новостройки так и жилье советского фонда, различные магазины, стоматологическая клиника. Данная улица расположена на въезде (выезде) в городскую черту. так же можно сказать что объект расположен вблизи автомагистрали.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки



Группы зданий	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Существующее использование	эксплуатируется – помещение свободного назначения
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая недвижимость свободного назначения
Мнение субъектов рынка ²	Коммерческая недвижимость свободного назначения
Наилучшее использование	Коммерческая недвижимость свободного назначения

Согласно ФСО-7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Современная стоимостная оценка объектов недвижимости основывается на ряде принципов, определяющих влияние различных факторов на процесс формирования рыночной стоимости. Одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки, агрегирующих принципы остальных групп, является принцип наиболее эффективного использования, отражающий влияние рационального поведения человека на процесс формирования стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствие которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая осуществимость — рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность — выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность — выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

При определении НЭИ принимаются во внимание цели собственника, существующие технические и нормативно-правовые ограничения на функциональное использование объекта управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта.

В соответствии с требованиями анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости дифференцируется в зависимости от наличия/ отсутствия законодательных ограничений на изменение вида текущего функционального использования объекта. Соответственно Оценщик может исходить из таких законодательных вариантов, как:

- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости, к которому относится объект оценки;
- возможностей улучшения объекта (улучшения конструктивных элементов, ремонт и т.д.);
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

При проведении анализа наилучшего использования объекта оценки Оценщик исходит из его конкретных особенностей, а именно:

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, так же хорошо развита инфраструктура торговые площади, детские сады, школы, остановки общественного транспорта в пешей доступности, объект расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к выезду из города, к федеральной трассе, а так же следует по районам республики. Район относится к окраине города, в окружении жилья среднетажная застройка, промышленные и производственные объекты.

- Отрасль зданий, относится к жилому дому, с административными помещениями, планировочные работы здания позволяют использовать нижние этажи, в качестве объектов свободного назначения, под любой вид деятельности. Физическая допустимость соответствует использованию нежилых помещений, а так же соблюдены все нормативные и юридические соответствия использования нежилых помещений.

Таким образом, исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых помещений свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности, следовательно все критерии финансовой оправданности и максимальной эффективности соблюдены. В данном случае оцениваемый объект, может относиться как к помещениям свободного назначения (ПСН), так и к классификации стрит-ритейл, такие помещения расположены на первых этажах, в жилых домах. (рис.3 и рис.3а)

² Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<i>Объекты свободного назначения</i>		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Рис.3. Классификация недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость 2024г.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг, заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

Рис.3а. Классификация недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Торговая недвижимость 2024г.



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта-оценки на рынок оцениваемого объекта.

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Итоги 2024 года.³

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и

³https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bffc50dc164890f91407/o_tekushchev_situacii_v_rossiyskov_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf



достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г. в предыдущем квартале.

Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 26 февраля 2025 года.⁴

На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,97% н/н, на остальные продовольственные товары – на 0,29% н/н. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на -0,01% н/н. В секторе услуг динамика цен составила 0,30% н/н.

Потребительская инфляция с 18 по 24 февраля.

1. На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23%.

2. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,0%. Подешевели огурцы (-1,4%), на помидоры цены изменились на 1,9%, снизились темпы роста цен на капусту (1,5% н/н). Темпы роста цен на картофель составили 3,1% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции динамика цен составила 0,29% н/н. На уровне предыдущей недели сохранился рост цен на молоко и молочную продукцию (0,4% н/н), на масло подсолнечное (0,1% н/н), хлеб и хлебобулочные изделия (0,3% н/н). Приостановился рост цен на сахар (0,0% н/н). На масло сливочное цены снизились (-0,1% н/н). Также подешевели макаронные и крупяные изделия (-0,1% н/н), мука пшеничная (-0,2% н/н). Ускорилось удешевление мяса кур (до -0,5% н/н), продолжилось снижение цен на яйца (-0,5% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на неделе с 18 по 24 февраля цены снизились на -0,01% н/н. Ускорилось удешевление электроприборов (-0,6% н/н). На новые импортные легковые автомобили на отчетной неделе околонулевой рост цен (0,02% н/н), на отечественные легковые автомобили рост цен замедлился (0,08% н/н). На строительные материалы рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). На бензин и дизельное топливо умеренный рост цен: 0,08% н/н и 0,06% н/н соответственно.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 18 по 24 февраля темпы роста цен составили 0,30% н/н. На бытовые услуги динамика цен составила 0,4% н/н. Снизились темпы роста цен на услуги гостиниц (до 0,2% н/н), на услуги санаториев рост цен на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 18 по 24 февраля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 1,4% (+1,0% неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подорожали на 3,0% г/г. После роста неделей ранее отмечается сокращение цен на пшеницу в США (-3,9%), кукурузу (-3,6%) и свинину (-6,2%), а стоимость белого сахара (+2,4%), сахара-сырца (+2,1%) и говядины (+1,0%) продолжила увеличиваться. После стабилизации на прошлой неделе снизились цены на соевое масло (-3,0%), а на пальмовое, напротив, выросли (+2,0%). Сохранилось снижение цен на пшеницу во Франции (-2,1%) и соевые бобы (-0,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,0% (-0,7% неделей ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-2,4%). После снижения неделей ранее увеличилась стоимость смешанных удобрений (+0,4%). В годовом выражении в феврале цены на удобрения выросли на 10,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,8% (-1,1% неделей ранее) в основном из-за роста цен на железную руду (+2,8%) и металлопрокат (+0,5%). По металлолому и арматуре наблюдается стабилизация цен. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на 12,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены в целом относительно прошлой недели не претерпели изменений (стабилизация неделей ранее). После роста неделей ранее сократилась стоимость алюминия (-0,5%). Сохранились на уровне прошлой недели цены на медь и никель. В годовом выражении в феврале цветные металлы подорожали на 8,7% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁵

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – декабре 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 105,4 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 114,4 %, обрабатывающих производствах – 97,7 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,1 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – декабре 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 24825,6 млн рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,7 %. На конец 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 340,4 тыс. голов (на 1,0 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,3 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 157,8 (на 0,4 % меньше), овец и коз – 291,9 (на 3,2 % меньше), птицы – 477,2 тыс. голов (на 2,3 % больше). В 2024 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 79,3 тыс.

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/b5adff5648e596e5eed28c554e30b9d0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_fevralya_2025_goda.pdf

⁵ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document_publication_plan/2025-02/11/01-01-01%2012.pdf



тонн, что на 1,7 % больше уровня 2023 года, молока – 80,7 тыс. тонн (на 1,6 % меньше), яиц – 92,7 млн штук (на 0,2 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – декабре 2024 года составил 64711,2 млн рублей или 75,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – декабря 2023 года. В январе – декабре 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 3124 жилых дома (6140 квартир) общей площадью 533,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 13,5 %.

Оборот розничной торговли в январе – декабре 2024 года составил 311,0 млрд рублей или 105,5 % (в сопоставимых ценах) к январю – декабрю 2023 года. Индекс потребительских цен в декабре 2024 года к декабрю 2023 года составил 110,5 %, в том числе на продовольственные товары – 112,3 %, непродовольственные товары – 107,2 %, услуги – 112,6 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей, что больше на 18,4 % по сравнению с ноябрем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 108,5 % к уровню ноября 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2025 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 января 2024 года на 82,3 %, по сравнению с 1 декабря 2024 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,3 тыс. человек или 72,3 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – ноябре 2024 года в республике родилось 8774 человек, умерло – 10769, естественная убыль составила 1995 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,9 %) и увеличение числа умерших (на 3,5 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в декабре 2024 года составил 92,3 млрд рублей или 104,1 % (в действующих ценах) к декабрю 2023 года, в 2024 году – 757,1 млрд рублей или 104,3 % к соответствующему периоду прошлого года. Наибольшую долю в обороте организаций в 2024 году формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (28,7 %), «Обрабатывающие производства» (17,7 %), «Добыча полезных ископаемых» (12,6 %), «Транспортировка и хранение» (11,0 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (7,7 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей. Наблюдается увеличение заработной платы на 2,3 % по сравнению с октябрём 2024 года и увеличение на 18,4 % по сравнению с ноябрем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 101,0 % к уровню октября 2024 года и 108,5 % к уровню ноября 2023 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2024 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,8 раза, транспортировки и хранения на 35,2 %, строительства – на 35,0 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 44,4 %), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (на 30,1 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 29,1 %).

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок подразделяется на сегменты исходя из назначения объекта оценки и его привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Рассматривая рынок коммерческой недвижимости, на текущий момент выделяется несколько видов коммерческой недвижимости на продажу:

- Офисные помещения;
- Помещения свободного назначения;
- Торговая площадь;
- Помещения склады;
- Помещения под производство;
- Помещения под общепит;
- Гостиницы;
- Автосервис;
- Здания.

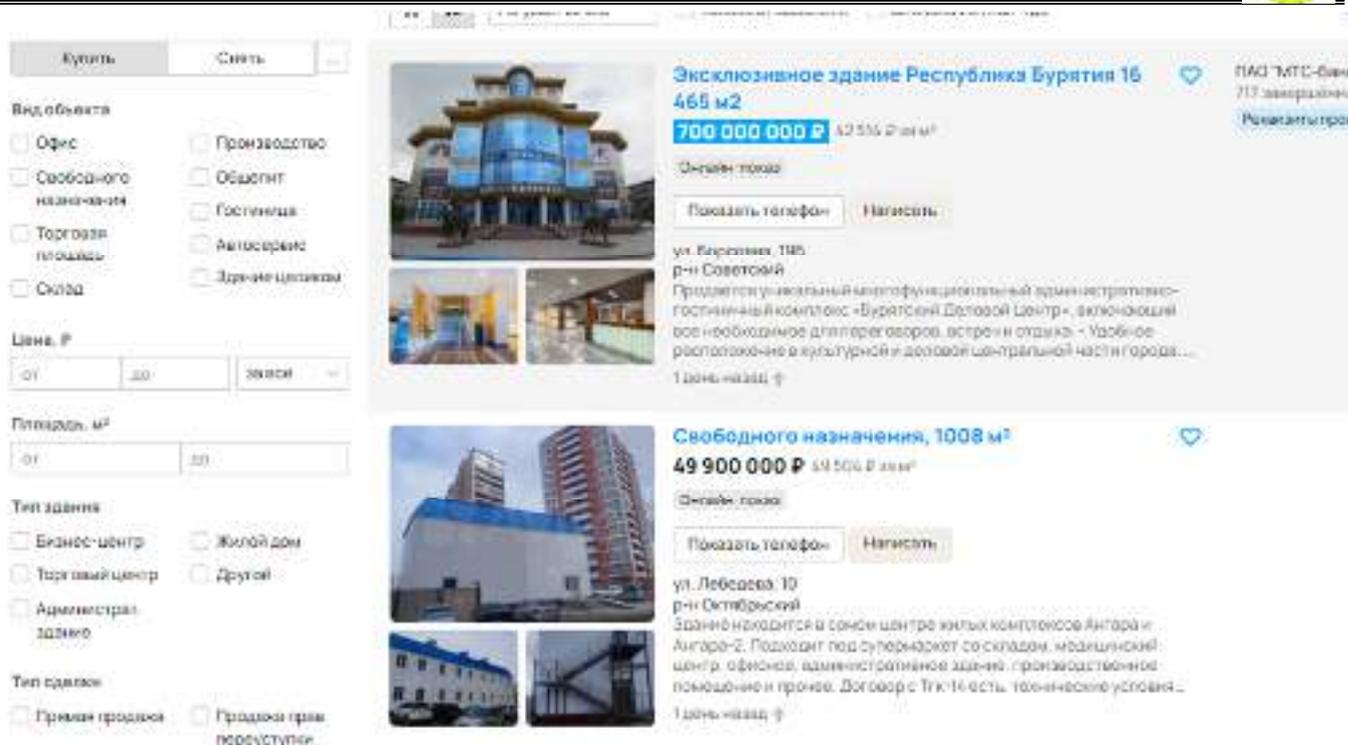


Рис.4. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

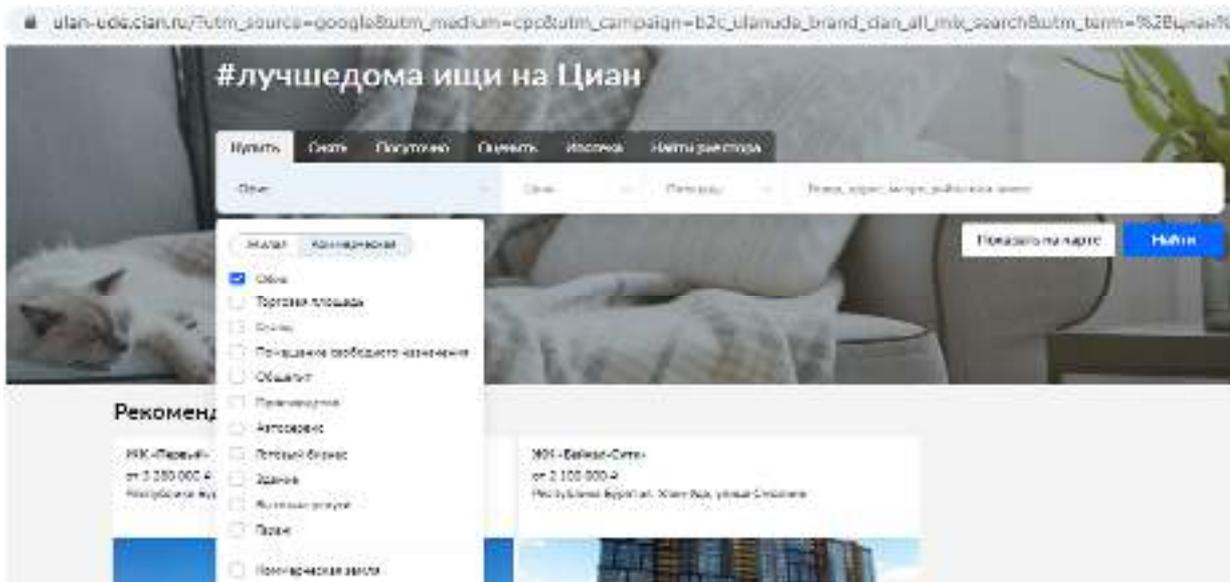


Рис. 4а. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Согласно рис. 3 данного Отчета, объект оценки относится к офисно-торговым объектам свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены на 1 этаже многоквартирного жилого дома.

В нынешних условиях кризисной ситуации в стране, трудно говорить о какой либо доходности субъектов предпринимательства, не многие сейчас имеют возможность оплачивать арендные платежи, а собственники помещений либо пытаются расторгнуть договора аренды либо идут на уступки в плане льготных арендных ставок. На рынке недвижимости в текущей обстановке происходит процесс замедления или торможения продаж, или же можно сказать что рынок попросту стоит без каких либо изменений и движений.

Далее рассматриваются предложения коммерческих площадей аналогичного использования, и диапазоном площади от 100 кв.м.



Здание, 1703 м²
1 800 000 Р 10 567 Р/кв м²
 Ключевская ул., 54Б660к3
 р-н Октябрьский
 18 марта 2024



Производство, 200 м²
950 000 Р 4 750 Р/кв м²
 с. Сука, Венурская ул., 26
 13 августа 2024



Продам готовый бизнес, торговое оборудование
1 500 000 Р 13 636 Р/кв м²
 ул. Дзержинская, 17
 р-н Советский
 Вчера



Склад, 164.6 м²
15 000 Р 90 м² 15 000 Р/кв м²
 ул. Морозов, 28А
 р-н Октябрьский
 4 декабря 2024



Свободного назначения, 150 м²
2 950 000 Р 19 667 Р/кв м²
 ул. Борсова, 106к49
 р-н Советский
 1 ноября 2024



Свободного назначения, 190 м²
3 000 000 Р 15 789 Р/кв м²
 Ключевская ул., 54Б
 р-н Октябрьский
 21 января 2024



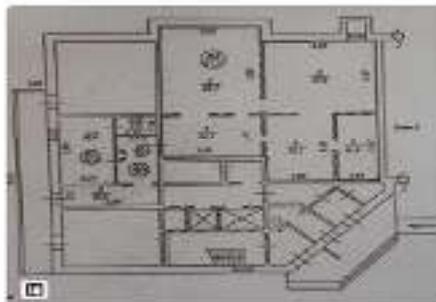
Свободного назначения, 150.7 м²
3 000 000 Р 19 907 Р/кв м²
 Дорожная ул., 50
 р-н Советский
 4 февраля 2024



Свободного назначения, 389 м²
3 500 000 Р с НДС 8 997 Р/кв м²
 станция Мидведьково, 6
 р-н Октябрьский
 16 апреля 2024



Свободного назначения, 100 м²
3 995 000 Р 39 950 Р/кв м²
 ул. Спартак, 8
 р-н Октябрьский
 3 июня 2024



Свободного назначения, 137.5 м²
4 200 000 Р 30 500 Р/кв м²
 Бовалы ул., 76
 р-н Октябрьский
 3 мая 2024



Свободного назначения
4 390 000 Р 27 428 Р/кв м²
 мкр-н Загорск, пер. Нового, 4А
 р-н Железнодорожный
 24 октября 2024



Продам помещения свободного назначения, 100.8 м²
5 900 000 Р 58 532 Р/кв м²
 ул. Трубинская, 69
 р-н Октябрьский
 11 июля 2024

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam



Свободного назначения.
5 900 000 Р 45 385 Р за м²
 Столбовая ул., 60
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 132 м²
5 940 000 Р с НДС 45 000 Р за м²
 ул. Трубинская, 148Ас1
 р-н Октябрьский
 Вчера



Свободного назначения
6 000 000 Р 50 000 Р за м²
 Колпакистая ул., 17А
 р-н Железнодорожный
 25 ноября 2024



Пен/офис/гостиница, 236.3 м² (г. Улан-Удэ)
6 250 000 Р с НДС 26 449 Р за м²
 ул. Борсова, 106
 р-н Советский
 5 марта 2024



Свободного назначения, 138 м²
6 300 000 Р 45 652 Р за м²
 ул. Кирова, 22
 р-н Советский
 13 сентября 2024



Свободного назначения
6 500 000 Р 31 657 Р за м²
 с. Суха, ДНП Намакда, 50
 2 недели назад



Продам торговое помещение, 100 м²
7 000 000 Р 70 000 Р за м²
 ДНП Сокол, 47В
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговая площадь, 419 кв. м
7 000 000 Р 16 706 Р за м²
 ул. Радикалская, 4
 р-н Советский
 26 апреля 2024



Продам помещение свободного назначения, 121 м²
7 000 000 Р 57 851 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 2/1
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Универсальное помещение, 194.7 кв. м
7 500 000 Р 38 521 Р за м²
 мкр-н Восточный, ул. Хоралова, 6
 р-н Железнодорожный
 3 октября 2024



Здание, 205.5 м²
7 550 000 Р 36 740 Р за м²
 Пыльцовская ул., 83
 р-н Железнодорожный
 29 января 2024



Свободного назначения, 123 м²
7 700 000 Р 62 602 Р за м²
 мкр-н Столбовоход, Ситкистая ул., 6
 р-н Советский
 28 августа 2024

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam



Продам нежилов помещение
8 000 000 Р 30 000 Р за м²
 ул. Кривоша, 4Б
 р-н Октябрьский
 2 марта 2020



Продам помещения свободного назначения, 117,4 м²
8 500 000 Р 72 402 Р за м²
 Октябрьская ул., 17
 р-н Железнодорожный
 9 октября 2026



Свободного назначения, 380 м²
8 900 000 Р 23 421 Р за м²
 мкрн Восточный, ул. Корольова
 р-н Железнодорожный
 4 февраля 2019



Свободного назначения, 204,5 м²
8 907 816 Р 43 559 Р за м²
 пр-т Строителей, 5А/1
 р-н Октябрьский
 21 января 05-09



Продам помещения свободного назначения, 122 м²
8 950 000 Р 73 361 Р за м²
 Ключевская ул., 16А
 р-н Октябрьский
 1 ноября 2024



Помещение свободного назначения, 100,3 м²
9 000 000 Р 89 731 Р за м²
 ул. Халолова, 2
 р-н Железнодорожный
 3 ноября 2024



Офис, 175 м²
10 100 000 Р 57 711 Р за м²
 ул. Сухиховская, 3Б
 р-н Октябрьский
 24 декабря 2024



Свободного назначения, 257,9 м²
10 841 600 Р 42 029 Р за м²
 пр-т Строителей, 5А/1
 р-н Октябрьский
 21 января 06-28



Здания, 5745 м²
11 000 000 Р 19 027 Р за м²
 Демилитаризованная ул., 30к2
 р-н Октябрьский
 18 июня 2024



Свободного назначения, 145 м²
11 000 000 Р 75 862 Р за м²
 ул. Кирова, 22
 р-н Советский
 13 сентября 2023



Свободного назначения, 360 м²
12 000 000 Р 33 333 Р за м²
 ул. Строителей, 55Б
 р-н Советский
 19 февраля 2018



Арендный бизнес
12 250 000 Р 60 345 Р за м²
 ул. Гвардена, 27к2
 р-н Железнодорожный
 28 ноября 2026

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam



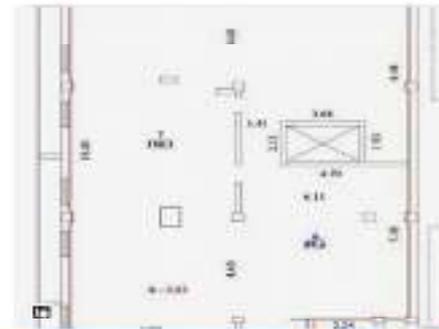
Свободного назначения, 167.5 м²
13 000 000 Р 77 612 Р за м²
 мкр-н Аэропорт, 26
 р-н Советский
 22 апреля 2022



Свободного назначения
13 000 000 Р 101 563 Р за м²
 Баргулинская ул., 18А/1
 р-н Советский
 15 января 2024



Свободного назначения
50 000 Р за м² 50 000 Р за м²
 100-й мкр-н, ул. Ренкина, 37
 р-н Октябрьский
 23 декабря 2024



Свободного назначения, 253.5 м²
13 725 000 Р 54 162 Р за м²
 пр-т Строителей, 5А
 р-н Октябрьский
 21 января 06:15



Торговое помещение, 156 м²
13 900 000 Р 89 105 Р за м²
 ул. Добролюбова, 37А
 р-н Железнодорожный
 25 декабря 2023



Свободного назначения, 110.5 м²
14 700 000 Р 133 032 Р за м²
 ул. Калининская, 11
 р-н Октябрьский
 28 января 10:23



Продам помещение свободного назначения, 126 м²
14 000 000 Р 111 468 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 6А
 р-н Железнодорожный
 7 недели назад



Свободного назначения, 126 м²
14 800 000 Р 117 460 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 6А
 р-н Железнодорожный
 4 декабря 2024



Торговая площадь
14 999 000 Р 83 764 Р за м²
 Дзержинская ул., 30
 р-н Советский
 17 августа 2024



Свободного назначения, 110 м²
15 750 000 Р 143 182 Р за м²
 Октябрьская ул., 17
 р-н Железнодорожный
 17 апреля 2024



Продам торговое помещение, 169 м²
16 000 000 Р 94 675 Р за м²
 ул. Сухо-Ватаря, 2
 р-н Советский
 5 октября 2024



База / нежилое Здание / Стрелка
 Пр. Автомобилистов
16 500 000 Р 64 463 Р за м²
 шоссе Полюдь, 10
 р-н Железнодорожный
 27 сентября 2022

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam



Свободного назначения, 174,1 м²
17 900 000 Р 102 814 Р за м²
 ул. Смоленка, 54А
 р-н Советский
 16 февраля 2024



Свободного назначения, 200 м²
18 000 000 Р 90 000 Р за м²
 Ключевская ул., 60Б12
 р-н Октябрьский
 7 дней назад



Торговая база
18 000 000 Р с НДС 60 000 Р за м²
 Иволгинская ул., 13
 р-н Советский
 28 августа 2023



Торговые площади, 153,1 кв. м
20 000 000 Р 130 634 Р за м²
 ул. Борсоева, 27
 р-н Советский
 12 ноября 2024



Здание, 220 м²
20 500 000 Р 93 182 Р за м²
 с. Солтаново, Тракторная ул., 30В
 21 апреля 2024



Офис/гостиница/костел
22 000 000 Р 49 316 Р за м²
 ул. Кош Нансареева, 25
 р-н Железнодорожный
 4 июня 2023



Здание, 1249 м²
81 500 000 Р 65 262 Р за м²
 ул. Санжидина, 27А
 р-н Железнодорожный
 12 ноября 2024



Продам помещение свободного назначения, 1246 м²
82 000 000 Р 65 811 Р за м²
 Тобольская ул., 79
 р-н Октябрьский
 31 июля 2024



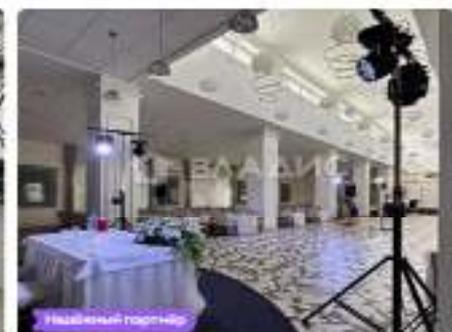
Производственная база
87 000 000 Р 12 429 Р за м²
 мкр-н Заречный, Автодорожная ул., 21А3
 р-н Советский
 7 октября 2024



Торговая площадь (здание +земля+Гаражный бокс)
100 000 000 Р 97 759 Р за м²
 ул. Пашова, 2А
 р-н Октябрьский
 2 августа 2015



Производство, 13824 м²
120 000 000 Р 8 681 Р за м²
 Домостроительная ул., 2
 р-н Октябрьский
 13 ноября 2024



Продам помещение свободного назначения, 1200 м²
125 000 000 Р 104 167 Р за м²
 ул. Борсоева, 93А
 р-н Советский
 5 сентября 2024

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam



	<p>Своб. назнач. 137,3 м² 1/16 эт.</p> <p>Улан-Удэ, 47-й квартал, Боевая улица, 7а</p> <p>Арт. 65730464 Продается, помещения свободного назначения. 3 этаж, 137,3 м2. Без отделки, без окон, потолок навесной. Быкован, небольшой ремонт. Звоните АН пик Менты Юридическое сопровождение</p>	<p>4 500 000 Р</p> <p>32 771 Р/м²</p> <p>13 дней назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 100,8 м² 1/6 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Трубинская улица, 69</p> <p>Код объекта: 1030851 Продажа КОМПАНИИ площадью 100,8 кв.м по улице Трубинская д.69. с ГОТОВЫМ АРЕНДНЫМ БИЗНЕСОМ. АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС: Договор аренды сроком на 5 лет с переступной новому...</p>	<p>5 900 000 Р</p> <p>59 531 Р/м²</p> <p>день назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 160 м² 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Кутуевская, Бульвар Лавочкина улица, 11</p> <p>Объект находится на первой линии напротив кафе «Ина», материал- шлакоблок, с возможностью постройки второго этажа. Участок 4 сотки в собственности, можно увеличить +2 сотки. На здание...</p>	<p>6 600 000 Р</p> <p>41 250 Р/м²</p> <p>14 дней назад</p>	
	<p>Торг. помещ. 419 м² 11 сот. 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Стеклозавод н-н, улица Радикальцева, 4</p> <p>Продается пристроенное к жилому дому здание, общей площадью 419,3 кв.м.. Здание одноэтажное с подвалом, площадь первого этажа 206,6 кв.м., площадь подвала 212,4 кв.м. Здание расположено на...</p>	<p>7 000 000 Р</p> <p>16 706 Р/м²</p> <p>2 дня назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 121 м² 1/19 эт.</p> <p>Улан-Удэ, проспект 50-летия Октября, 2/1</p> <p>Продается коммерческое помещение площадью 121 кв. м. Помещение находится в оживленном районе с большим потоком людей, что идеально подходит для ведения бизнеса. Прекрасно подойдет для открытия...</p>	<p>7 000 000 Р</p> <p>57 851 Р/м²</p> <p>21 день назад</p>	

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



Своб. назнач. 121 м² 1/19 эт.

Улан-Удэ, проспект 50-летия Октября, 2/1

Продается коммерческое помещение площадью 121 кв. м. Помещение находится в оживленном районе с большим потоком людей, что идеально подходит для ведения бизнеса. Прекрасно подходит для открытия...

7 000 000 Р

57 851 Р/м²

21 день назад

Показать телефон

Написать



Торг. помещ. 100 м² 1/1 эт.

Улан-Удэ, Встречная улица, 29

Арт. 55363217 Продается действующий продуктовый магазин (склад) 100м2, на участке 400м2. ДНТ Сакоп. Проходное место, расположен возле остановки общественного транспорта. 3/минуты - 15мин, моде...

7 000 000 Р

70 000 Р/м²

13 дней назад

Показать телефон

Написать



Офис 323,1 м²

Улан-Удэ, микрорайон Аэропорт, 10/4

Продается коммерческая недвижимость свободного назначения в районе Аэропорта Байкал, отлично подойдет для кафе, хостела, магазина или фудкорта. Чистота-отделка внутри, есть кухня, туалет, душ,...

7 100 000 Р

21 974 Р/м²

В день назад

Этажи

Показать телефон

Написать



Своб. назнач. 190,7 м²

Улан-Удэ, улица Свердлова, 66 к2

Предлагаем Вашему вниманию коммерческую недвижимость свободного назначения, площадью 190,7 кв.м. Рассмотрите аренду, обмен. Удобное расположение, парковочная линия. Шикарное место для...

7 500 000 Р

39 328 Р/м²

5 дней назад

Этажи

Показать телефон

Написать



Своб. назнач. 385,5 м²

Улан-Удэ, Восточный, улица Мухомова, 4

Предлагаю к продаже помещение под коммерческой вид деятельности. Ранее использовалось как Станция Технического обслуживания. Площадь помещения 385,5кв2, состоит из основного зала, с тремя...

7 600 000 Р

39 714 Р/м²

5 дней назад

Этажи

Показать телефон

Написать

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



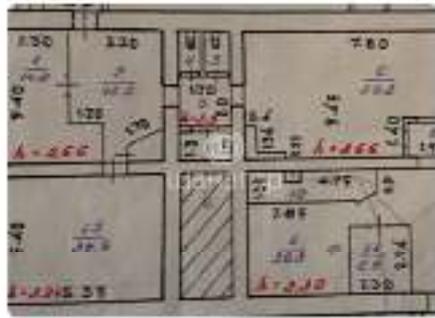
	<p>Своб. назнач. 205,5 м²</p> <p>Улан-Удэ, Шляховка м-н, улица Лысогорская, 53</p> <p>Продается отдельнотстоящее здание для гостиничного бизнеса! Предлагаем вашему вниманию уникальную возможность приобрести здание площадью 205,5 кв. м, расположенное на обширном участке в 15 соток. Это...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>7 900 000 Р</p> <p>38 442 Р/м²</p> <p>11 часов назад</p>
	<p>Своб. назнач. 117,4 м² 1/5 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Октябрьская улица, 17а</p> <p>Код объекта: 1228011. ПРОДАЮ большое помещение свободного назначения в самом центре большого многоквартирного жилого района ПБ3. Имеет свой личный парадный вход на первом этаже, а так же два...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>8 500 000 Р</p> <p>72 402 Р/м²</p> <p>час назад</p>
	<p>Офис 233,5 м²</p> <p>Улан-Удэ, Ключевская улица, 60а/2</p> <p>Продаю нежилое помещение 233,5 квм в жилом доме по ул.Ключевская, 60а/2. Черновая отделка, подвальный этаж с окнами, есть электропроводка, светильники потолочные. В подвале коридорная...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>8 500 000 Р</p> <p>36 402 Р/м²</p> <p>23 дня назад</p>
	<p>Офис 113,1 м²</p> <p>Улан-Удэ, улица Тулаева, 148а</p> <p>Продается коммерческое помещение площадью 113,1 кв.м. в районе Медикал-Сити. Помещение расположено на 2 этаже имеет отдельный вход. Помещение свободного назначения, высокий трафик...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>8 900 000 Р</p> <p>78 691 Р/м²</p> <p>10 дней назад</p>
	<p>Своб. назнач. 122 м² 1/11 эт.</p> <p>Улан-Удэ, 30-й А квартал, Ключевская улица, 244</p> <p>Арт. 15556027 Продается просторное коммерческое помещение, расположенное в самом сердце динамичного городского квартала. Светлый и современный интерьер. Высокие потолки создают...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>8 950 000 Р</p> <p>73 310 Р/м²</p> <p>9 дней назад</p>

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



	<p>Торг, помещ. 141,1 м² 2 сот. 1/1 эт. Улан-Удэ, Восточный, Тутолзина улица, 13 Продан помещение магазина 141,1 кв.м., есть зона загрузки под грузовую машину.</p>	<p>10 000 000 Р 70 871 Р/м² 7 дней назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 115,4 м² 1/5 эт. Улан-Удэ, проспект 50-летия Октября, 34 Акт. 98555409 Продается коммерческое помещение расположенное на пр-те 50-летия Октября. Оно находится на первой линии, общей площадью 115,4 м2. Подходит под различные виды деятельности...</p>	<p>10 150 000 Р 87 954 Р/м² 5 дней назад</p>	
	<p>Офис 129,8 м² Улан-Удэ, Ключевская улица, 61 Продается коммерческое помещение в одном из самых популярных районов города на улице Ключевская. Дом полностью заселен. Помещение без отделки, тем самым это позволит вам сделать свой дизайн-проект...</p>	<p>10 400 000 Р 80 123 Р/м² 19 дней назад</p>	
	<p>Офис 172 м² Улан-Удэ, Железнодорожный Отличное предложение для бизнеса!!! В связи с переездом в другой регион, предлагаю к продаже офисное помещение площадью 172 м2 вместе с готовым бизнесом, стоящее на земельном участке...</p>	<p>11 000 000 Р 63 953 Р/м² 5 дней назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 133 м² 4/4 эт. Улан-Удэ, улица Балталинова, 35 Акт. 74771896 Продается ликвидное коммерческое помещение в ТЦ "GALAXY". Уникальная возможность приобрести помещение площадью 133 кв.м. в одном из самых известных ТЦ. Центр города имеет особое...</p>	<p>11 500 000 Р 86 466 Р/м² 28 янв. 25</p>	

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



Своб. назнач. 152 м²
 Улан-Удэ, улица Терешковой, 20а
 Продажа подвальной помещения на Салех, с
 арендатором.

12 000 000 Р
 78 947 Р/м²
 2 дня назад



[Показать телефон](#) [Написать](#)



Офис 113 м²
 Улан-Удэ, Энергетик м-н, 43
 Продается коммерческое помещение площадью 113м2.
 Помещение расположено в полуэтаже жилого дома.
 Предложение для любого бизнес проекта!
 многоцелевое коммерческое пространство, адаптируемое ...

12 000 000 Р
 106 194 Р/м²
 18 дней назад



Этажи
[Показать телефон](#) [Написать](#)



Офис 313,8 м² 2/2 эт.
 Улан-Удэ, Ботаническая улица, 71в к1
 Арт. 82644655 Продается помещение общей площадью
 313,8 кв.м. занимает весь второй этаж отдельного
 стоящего здания, коммуникации: электроотопление,
 водоснабжение - скважина, канализация - септик, ...

12 000 000 Р
 38 240 Р/м²
 12 дней назад



[Показать телефон](#) [Написать](#)



Своб. назнач. 203 м² 1/14 эт.
 Улан-Удэ, Гагарина улица, 37 к2
 Арт. 84633616 Срочная продажа Коммерческое
 помещение 203м² под склад, магазин, пункт выдачи,
 спортивную секцию, офис, бытовые услуги. Этаж -1
 (подвал/подвал) Сложившаяся жилая застройка 1-4...

12 250 000 Р
 60 344 Р/м²
 34 дня назад



Самолет плюс Профсоюзная 10
[Показать телефон](#) [Написать](#)



Своб. назнач. 114,7 м² 1/2 эт.
 Улан-Удэ, Загорск, Столичная улица, 8
 Код объекта: 838383, ПРОДАЮ коммерческую
 недвижимость в г. Загорск в ПЕРВОЙ ЛИНИИ
 центральной улицы Столичная, у островека "Банк/
 Ветеран Юбилейный" в ГОТОВЫМ АРЕНДНЫМ ...

12 500 000 Р
 100 979 Р/м²
 1 час назад



[Показать телефон](#) [Написать](#)

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



	<p>Своб. назнач. 197,3 м² 1/5 эт. Улан-Удэ, проспект Победы, 11 Арт. 56067501 Продажа помещения площадью 197 кв.м в Центре города, возле танка! Все рядом: площадь Советов в 5 минуте, ТРЦ Глокс в 3 минуте ходьбы. Отличный вариант для бизнеса. Помещение...</p>	<p>12 700 000 Р 64 368 Р/м² 12 дней назад</p>	
	<p>Офис 103,5 м² Улан-Удэ, Ключевская улица, 39 Коммерческое помещение 103,5 кв.м в 18 квартале. Помещение распашное, есть два параллельных входа с обьект сторон дома, удобно для разгрузки (погрузки). Одна также выводит на две стороны дома. Больше...</p>	<p>13 000 000 Р 125 603 Р/м² 3 недели назад</p>	
	<p>Торг, помещ. 160 м² 1/4 эт. Улан-Удэ, Загорск, Гестелло улица, 10 Арт. 75093036 Уникальное предложение для бизнеса! В продажу выставлено нежилое помещение площадью 160 м², находящееся в цокольном этаже четырехэтажного кирпичного жилого дома и...</p>	<p>13 500 000 Р 84 375 Р/м² 5 дней назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 380 м² Улан-Удэ, Железнодорожный, Шишова м-н Отличное предложение для бизнеса!!! В связи с переездом в другой регион, предлагаю к продаже офисное помещение площадью 380 м², situated на земельном участке площадью 2325 м², все в...</p>	<p>15 000 000 Р 39 473 Р/м² 3 дня назад</p>	
	<p>Офис 332,1 м² 1/1 эт. Улан-Удэ, улица Свердлова, 6в Офисное помещение на цокольном этаже реализуется в рамках Исполнительного производства в отношении юридического лица.Технические характеристики здания: фундамент; монолитный железобетонныйстен...</p>	<p>15 787 200 Р 47 537 Р/м² 25 дней назад</p>	

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



	<p>Своб. назнач. 350 м² 1/3 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Загорск, Родины, 1</p> <p>Арт. 75437105 Представляем вам помещение свободного назначения, общей площадью 350 квадратных метров, расположенное на первом этаже. Это теплое кирпичное здание, ранее располагалось...</p> <p>Онсайт</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>18 000 000 Р</p> <p>51 428 Р/м²</p> <p>25 окт. 24</p> <p>♡</p>
	<p>Офис 258,5 м²</p> <p>Улан-Удэ, 20-й А квартал, Кляшевская улица, 144к</p> <p>Предлагаю в продажу отличный офис, полностью готовый к работе, общей площадью 258,5 м², состоит полностью 4 этаж, 4х этажного кирпичного здания. Центральное водоснабжение, отопление...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>19 905 000 Р</p> <p>77 001 Р/м²</p> <p>5 дней назад</p> <p>♡</p>
	<p>Своб. назнач. 404,8 м² 1/2 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Октябрьский, 102-й м-н</p> <p>Арт. 44941354 Предлагаем вашему вниманию нежилое помещение - здание в 302мкр. Здание отдельно стоящее с парковкой, состоит из 3-х уровней. 2007 года постройки. Материал стен...</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>20 950 000 Р</p> <p>51 753 Р/м²</p> <p>13 дней назад</p> <p>♡</p>
	<p>Торг. помещ. 404,8 м²</p> <p>Улан-Удэ, 102-й м-н, улица Ринчино, 7а</p> <p>Продаю коммерческое помещение в 302м квартале. Прямо на остановке. Хороший пеший поток. Лучшее место не найти! Здание состоит из цокольного этажа в 116 квадратных метра, 1го этажа 336 кв метров и 2го...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>21 000 000 Р</p> <p>51 877 Р/м²</p> <p>3 недели назад</p> <p>♡</p>
	<p>Офис 446,1 м² 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, улица Хоца Намсравежа, 2Б</p> <p>Арт. 67170783 Предлагаю Вашему вниманию коммерческое помещение расположенное в шаговой доступности от центра, в центре густонаселенного района. отдельный вход со двора через двухэтажный пристрой...</p> <p>Онсайт</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>22 000 000 Р</p> <p>49 316 Р/м²</p> <p>5 часа назад</p> <p>♡</p>

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.domclick.ru/>



 <p>Просмотрено</p> <p>1/15</p> <p>Отдельный этаж</p> <p>5 900 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 205.5 м² - 1/5 эт.</p> <p>ул. Лощенкова, д. 19д/1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/45</p> <p>Отдельный этаж</p> <p>8 000 000 Р</p> <p>Офис - 274.3 м² - -1/10 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 39</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>1/10</p> <p>Отдельный этаж</p> <p>4 300 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 137.3 м² - 1/18 эт.</p> <p>ул. Боевая, д. 7в</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Просмотрено</p> <p>1/13</p> <p>Отдельный этаж</p> <p>8 000 000 Р</p> <p>Офис - 252.5 м² - -1/5 эт.</p> <p>ул. Крылова, д. 4г</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>Свободное назначение - 102 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Ленина</p> <p>3 500 000 Р</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>Свободное назначение - 288 м² - 2/2 эт.</p> <p>ул. Михалева, д. 2</p> <p>10 000 000 Р</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Просмотрено</p> <p>1/27</p> <p>Отдельный этаж</p> <p>11 500 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 330 м² - 2/2 эт.</p> <p>ул. Арбузовы, д. 29Г</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p>Офис - 233.5 м² - 1/12 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 60А/2</p> <p>8 500 000 Р</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p>Офис - 194.6 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Сухэ-Батора, д. 35-1а</p> <p>7 400 000 Р</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.etagi.com/commerce/>



 <p>1/23</p> <p>7 900 000 Р 8 500 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 205,5 м² - 2/2 эт.</p> <p>ул. Лысогорская, д. 83а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/44</p> <p>Отдельный вход</p> <p>9 900 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 255,7 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Полконт, д. 12В</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 500 000 Р 7 900 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 190,7 м² - 1/6 эт.</p> <p>ул. Свердлова, д. 6в</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/14</p> <p>4 850 000 Р 4 000 000 Р</p> <p>Торговое помещение - 101,9 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Октябрьская, д. 119</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/14</p> <p>14 900 000 Р 16 800 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 297,8 м²</p> <p>ул. Ключевская, д. 29</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 327,7 м² - 1/5 эт.</p> <p>ул. Терешковой, д. 32а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/29</p> <p>Отдельный вход</p> <p>21 000 000 Р</p> <p>Торговое помещение - 404,8 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Рыночная, д. 7А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/16</p> <p>5 900 000 Р 6 400 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 113,2 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Игнатьева, д. 24</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/5</p> <p>Отдельный вход</p> <p>18 300 000 Р</p> <p>Офис - 350 м² - 2/3 эт.</p> <p>ул. Родины, д. 1</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.etagi.com/commerce/>



 <p>Просмотрено</p> <p>1/36</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 500 000 Р</p> <p>Торговое помещение - 158,8 м² - 1/1 эт. ул. Ленина, д. 41</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 Р</p> <p>Торговое помещение - 141,8 м² - 1/9 эт. ул. Геологическая, д. 23</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>25 000 000 Р</p> <p>Торговое помещение - 462 м² - 1/2 эт. ул. Военная 5-проезд, д. 2а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/7</p> <p>22 000 000 Р 22 550 000 Р</p> <p>Офис - 369,4 м² - -1/13 эт. ул. 111 квартал, д. 15а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/7</p> <p>11 000 000 Р 15 000 000 Р</p> <p>Офис - 172 м² - 2/2 эт. ул. Жуковского</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>18 888 000 Р 19 999 000 Р</p> <p>Офис - 288 м² - 1/2 эт. ул. Казанская</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 500 000 Р</p> <p>Торговое помещение - 235,6 м² - 2/2 эт. ул. Комарова, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/41</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 Р</p> <p>Офис - 252,6 м² - 1/5 эт. ул. Октябрьская, д. 15</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>9 900 000 Р 10 000 000 Р</p> <p>Офис - 146,7 м² - 1/1 эт. ул. Железнодорожная, д. 2а</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 <https://ulan-ude.etagi.com/commerce/>

**Вывод:**

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.

2. на текущий момент нет определенного понятия о том, какая недвижимость наиболее дорогая : офисные помещения: торговая недвижимость: на текущий момент наибольшее количество объявлений указано о продаже помещений свободного назначения, так как большого количества бизнес-центров по городу нет;

3. разброс цен предложений на коммерческие помещения достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет;

Цены на коммерческую недвижимость в диапазоне площадей от 100 кв.м. варьируются от 4750 руб./ кв.м. до 143 182 руб. / кв.м., (так же стоит отметить, что в центральной части города есть объекты с более высоким удельным показателем стоимости) на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким цена и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Наиболее дорогие объекты по городу от 100 000 и выше расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены на большие помещения сходных с объектами оценки и расположенные на любой этажности варьируются от 15 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из анализа рынка, Оценщик выделил основные факторы, определяющие величину стоимости в исследуемом сегменте рынка.

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

Информация о сделках с недвижимостью носит конфиденциальный характер, что неизбежно, ведет к использованию в оценочной практике цен предложений. Оценщик полагает, что цена сделки, вероятно, будет находиться в интервале цен спроса и предложения и потому, будет отличаться от начального уровня цены предложения. Разницу между ценой сделки и ценой предложения принято называть скидкой, а сам процесс достижением компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2024 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов свободного назначения, составляет от 7,2% до 19,6%.

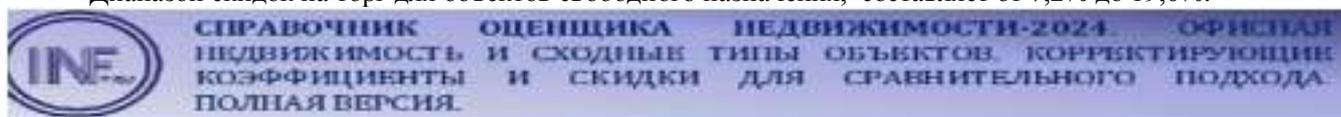


Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рис. 8а. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.

Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 70



Величина скидок на торг может зависеть от многих факторов: и от состояния экономики, и от местоположения, и от активности рынка, и от качественных характеристик объекта. Выбор конкретного значения этой величины осуществляется оценщиком внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки. Так же стоит учитывать, что рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, любой сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, рынок коммерческой представлен по всем районам, и имеет свою специфику, так как в каждом районе, есть преобладающие центральные части или места с большей проходимостью и т.д.

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений как с отделкой, так и без отделки, есть объявления где даже цена не существенно отличается по соотносному фактору. В данном случае играть роль будет состояние отделки, наличие ремонта.

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки

Цены на коммерческую недвижимость в диапазоне площадей от 100 кв.м. варьируются от 4750 руб./ кв.м. до 143 182 руб. / кв.м., (так же стоит отметить, что в центральной части города есть объекты с более высоким удельным показателем стоимости) на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Наиболее дорогие объекты по городу от 100 000 и выше расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены на большие помещения сходных с объектами оценки и расположенные на любой этажности варьируются от 15 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен.

Рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, рынок практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, с учетом мобилизации и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для целей настоящего Федерального стандарта (ФСО № 7) объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Согласно МСФО 13, предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

(а) используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

(b) при отсутствии такой цены, используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (b), используя другой метод оценки, такой как:

(i) доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив).

(ii) рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

Методы оценки

Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом



максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

Вывод: исходя из текущего положения в экономике РФ, а так же социально-экономического положения Республики Бурятия, невозможно говорить об «Активности рынка», разброс цен достаточно большой, сделки не производятся совсем, либо присутствует какой либо фактор вынужденной продажи в условиях кризиса.

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

По нашему мнению для нежилых помещений данный подход не является предпочтительным, так как искажает действительную на дату оценки рыночную стоимость. Объект оценки не является отдельно стоящим зданием. Выделение стоимости отдельных помещений из общей стоимости затрат на возведение всего строения (с учетом приобретения прав аренды земельного участка) приводит к ошибочным результатам.

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания не является способом приобретения отдельных помещений, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая были бы необходима для расчетом данным методом, помимо этого стоит учитывать что, объекты оценки являются встроенными помещениями.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход не применялся, с учетом рыночных данных, рынок очень ограничен, ставки различаются по всему городу, и на текущий момент более аналогичных объявлений на рынке не выявлено. Соответственно в рамках доходного подхода расчет может привести к недостоверным результатам.

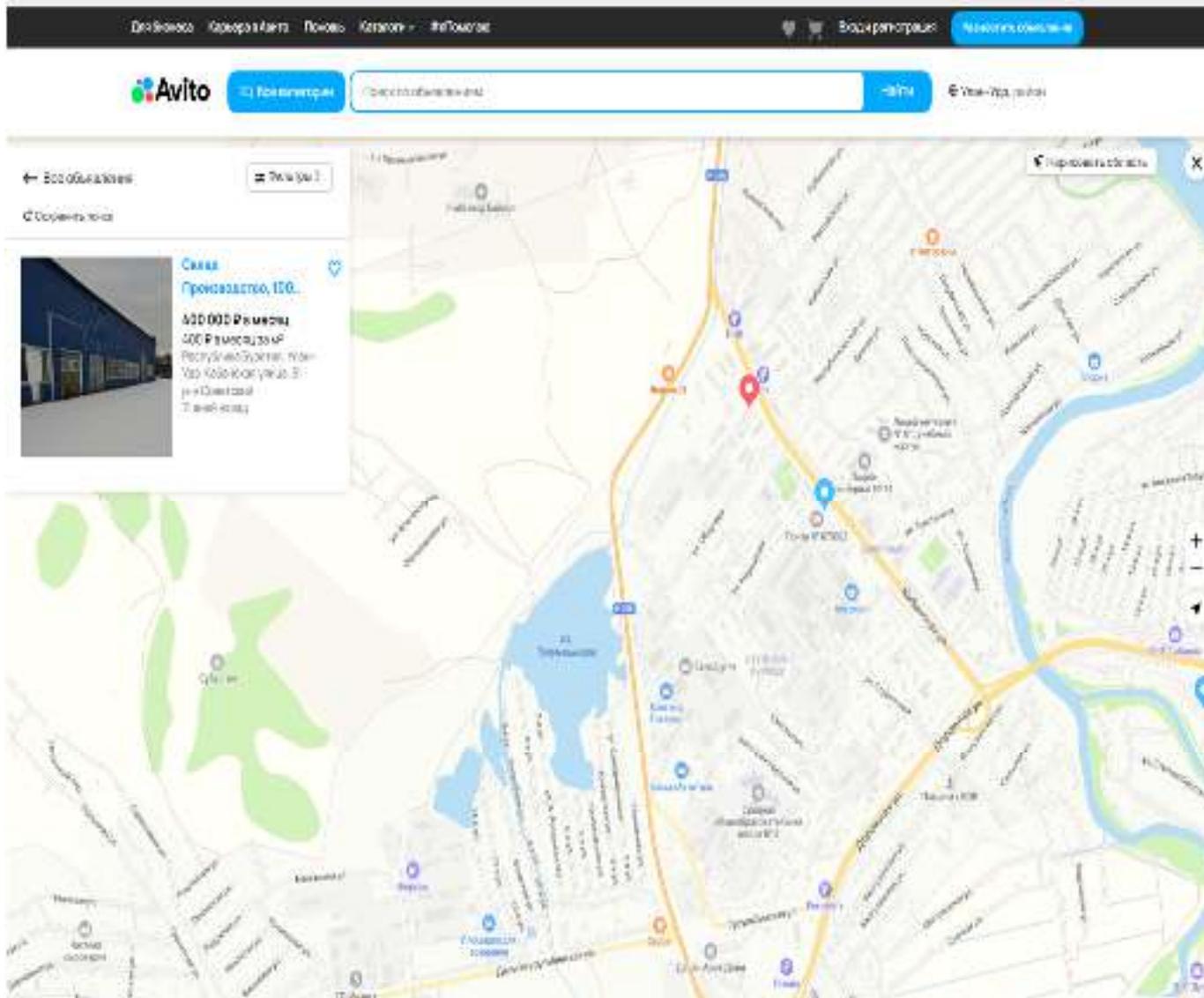


Рис. 9. Предложения в районе объекта оценки по аренде.



https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICA0SwCNRW9BKK2gGq3xUCAUCeww00iNk5htk5hNk5&localPriority=0&map=eyJzZWYyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTEuODMyMDU1NTI0NjE3MzgsImxhdFRvcCI6NTEuODU2MDIzNTI3OTgxOTMsImxvbkx1ZnQiOjEwNy40ODUxODA0ODA5MDcxNSwibG9uUmlnaHQiOjEwNy41MzU5OTIyNDg0ODUyNH0sInpvb20iOjE1fQ%3D%3D



The screenshot displays a real estate portal interface with search filters on the left and a grid of property listings. The filters include 'Вид объекта' (Object type) with options like 'Общ.' (General), 'Свободного назначения' (General purpose), and 'Торговая площадь' (Trading area); 'Арендная плата' (Rent) with 'В месяц' (Per month) selected; and 'Площадь' (Area) with 'От 100 м²' (From 100 m²) and 'до 200 м²' (to 200 m²) selected. The listings are as follows:

Image	Category	Rent Price	Area	Location
	Свободного назначения	650 Р в месяц	4 Р в месяц за м²	Кучковская ул., 60/62, р-н Октябрьский
	Свободного назначения, 100 м²	1 000 Р в месяц	10 Р в месяц за м²	ул. Мухоморова, 51, р-н Железнодорожный
	Торговая площадь	95 000 Р в месяц	125 Р в месяц за м²	ул. Гаскова, 7, р-н Железнодорожный
	Свободного назначения	119 900 Р в месяц	1100 Р в месяц за м²	ул. Смоленя, 79, р-н Советский
	Свободного назначения, 125 м²	126 000 Р в месяц	1 000 Р в месяц за м²	ул. Смоленя, 6/62, р-н Советский
	Офис, 178 м²	135 000 Р в месяц	3 100 Р в месяц за м²	ул. Мухоморова 15/15-под. 16, р-н Железнодорожный
	Свободного назначения, 140 м²	140 000 Р в месяц	1 000 Р в месяц за м²	Ключевская ул., 54Б, р-н Октябрьский
	Торговая площадь, 145.7 м²	146 000 Р в месяц	1 000 Р в месяц за м²	Профсоюзная ул., 35, р-н Советский
	Свободного назначения	150 000 Р в месяц	800 Р в месяц за м²	ул. Целинная, 42/1, р-н Железнодорожный
	Свободного назначения, 167 м²	150 300 Р в месяц	900 Р в месяц за м²	ул. Смоленя, 81, р-н Советский
	Свободного назначения, 167.7 м²	160 000 Р в месяц	956 Р в месяц за м²	ул. Смоленя, 81, р-н Советский
	Свободного назначения, 200 м²	160 000 Р в месяц	800 Р в месяц за м²	Октябрьская ул., 5, р-н Железнодорожный

Рис. 9а. по году все меньше предложений по аренде помещений которые расположены в жилых домах. Что затрудняет процесс анализа, большая часть предложений это торговые помещения расположенные в центре города.



4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Данный подход применяется так как для расчетов есть возможность подобрать необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

В случае неполной информации о значениях основных ценообразующих факторов объекта-аналога необходим его фактический осмотр Оценщиком.



Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом, права на который оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

б) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Таблица 9. Описание объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	13 500 000	7 600 000	9 900 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	19.02.2025	10.07.2024 (действует и на 28.02.2025)	19.10.2024
Общая площадь, кв.м.	110,8	232,1	141,8	184,1
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	58 164,58	53 596,61	53 775,12
Все объекты аналоги продаются без учета НДС		Проводилось интервью по тел. 89644061620, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу	Проводилось интервью по тел. 89644028726, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу	Проводилось интервью по тел. 9334012107, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, 20, помещение № 1.	р-н Бурвод, ул. Лощенкова, 19ак.1	р-н Саяны, ул. Геологическая	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. А.У. Модогова, 1А р-н Советский
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение , отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение , отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1 жилого дома	цоколь, на уровне 1 , с отдельным входом и окнами.	1	1
Состояние отделки	простой косметический ремонт	простой косметический ремонт	простой косметический ремонт (требует незначительных косметических работ)	простой косметический ремонт
Краткое описание местоположения	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же к выезду из города/ окраина города помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же к выезду из города/ окраина города помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же преобладает жилая застройка как среднеэтажная так и высотная помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - вблизи крупной автомагистрали города, высотной застройки, а так же к центрам деловой активности помещение подойдет под любой вид бизнеса.
Тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerc e/11487675/	https://ulan-ude.etagi.com/commerc e/2387584/	https://onrealт.ru/ulan-ude/kypit-ofis/78089336



5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 30-40%. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более указанных цифр, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Таблица 10. Корректировки для расчета стоимости нежилого помещения

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																				
Дата оценки	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не требуется, для аналога 3 корректировка не применяется, так как за 2 месяца цена упала.																				
Цена продажи	1 2 3	-13,4 -13,4 -13,4	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -13,4 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2024г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,7%</td> <td>6,7% - 18,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,9%</td> <td>9,9% - 21,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>13,4%</td> <td>7,2% - 19,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>13,9%</td> <td>7,4% - 20,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Неактивный рынок		Среднее значение	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%	3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%
Наименование коэффициента	Неактивный рынок																						
	Среднее значение	Расширенный интервал																					
Цены предложений объектов																							
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%																					
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%																					
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%																					
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%																					
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 -8 -14	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не требуется для объекта Аналога 1, так как они в схожей экономической зоне с оцениваемым объектом и расположены в одном районе, для объектов аналогов № 2 и 3, корректировка составит – 8%, для объекта аналога № 3 составит – 14%, не смотря на то, что они расположены вблизи крупных автомобильных дорог, так же они расположены в районах среднетажной постройки, так же учитывается тот фактор, что все объекты расположены в жилых домах.																				



			<p>Таблица 86. Матрица соотношения значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тысяч чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная арендная ставка</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> <th>VI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="6">объект оценки</th> <td>I</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,18</td> <td>1,26</td> <td>1,54</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,15</td> <td>1,40</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0,85</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,30</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0,65</td> <td>0,71</td> <td>0,77</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>0,78</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,99</td> <td>1,20</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Удельная арендная ставка	аналог						I	II	III	IV	V	VI	объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,54	1,28	II	0,93	1,00	1,07	1,15	1,40	1,16	III	0,85	0,93	1,00	1,07	1,30	1,08	IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,22	1,01	V	0,65	0,71	0,77	0,82	1,00	0,83	VI	0,78	0,86	0,92	0,99	1,20	1,00
Удельная арендная ставка	аналог																																																										
	I	II	III	IV	V	VI																																																					
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,54	1,28																																																				
	II	0,93	1,00	1,07	1,15	1,40	1,16																																																				
	III	0,85	0,93	1,00	1,07	1,30	1,08																																																				
	IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,22	1,01																																																				
	V	0,65	0,71	0,77	0,82	1,00	0,83																																																				
	VI	0,78	0,86	0,92	0,99	1,20	1,00																																																				
Корректировка на красную линию	1 2 3	0 0 0	<p>В данном случае отличается корректировка не потребуется, все объекты расположены вблизи дороги, имеют схожую привлекательность так как расположены в жилых домах.</p>																																																								
Корректировка на масштаб	1 2 3	+11 0 0	<p>Корректировка в данном случае не потребуется для аналогов 1 и 2, так как все рассматриваемые объекты по площади расположены в одном диапазоне от 50-125 кв.м., для аналога № 3 корректировка составит +7%, согласно справочнику Оценщика недвижимости 2024г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ</p> <p>города с численностью населения менее 500 тысяч чел.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения</p> <p>Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тысяч чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 100</th> <th>от 100 до 200</th> <th>от 200 до 400</th> <th>от 400 до 1000</th> <th>от 1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="6">объект оценки</th> <td>до 100</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,33</td> <td>1,51</td> <td>1,77</td> </tr> <tr> <td>от 100 до 200</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,27</td> <td>1,48</td> </tr> <tr> <td>от 200 до 400</td> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>от 400 до 1000</td> <td>0,66</td> <td>0,79</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>от 1000</td> <td>0,58</td> <td>0,67</td> <td>0,75</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.</p>	Площадь, кв.м.	аналог					до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000	объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77	от 100 до 200	0,84	1,00	1,11	1,27	1,48	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17	от 1000	0,58	0,67	0,75	0,85	1,00														
Площадь, кв.м.	аналог																																																										
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000																																																						
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77																																																					
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,11	1,27	1,48																																																					
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33																																																					
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17																																																					
	от 1000	0,58	0,67	0,75	0,85	1,00																																																					
Корректировка на тип объекта	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Корректировка не потребуется, так как все объекты являются встроенными помещениями, расположенными на первом этаже многоквартирного жилого дома.</p>																																																								
Корректировка на этаж расположения	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка не потребуется, все помещения расположены либо на первом этаже, либо расположены на уровне первого этажа, имеют отдельный вход.</p>																																																								
Корректировка на отделку	1 2 3	0 +6 0	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости.</p> <p>В данном случае все рассматриваемые объекты аналоги по типу имеют простую отделку стандарт. Для объекта аналога 2 корректировка составит +6%, так как требуется незначительный косметический ремонт, корректировка (1/0,94=1,06 или +6%), для объектов аналогов 1 и 3, корректировка не потребуется аналог 1 имеет достаточно хороший ремонт по современным технологиям, аналог 3 имеет аналогичный тип отделки.</p>																																																								



Общественный характер и использование (в том числе, характер и обременения) (расчет Погрешности (СДВ%) на основе рыночной информации за истекший квартал)					
№	Характеристика отклонения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	
1	Без внутренней отделки и внешнего оборудования (для наличие приборов отопления)	0,82	0,94	0,87	
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная, покраска, побелка, ламинированные полы, минимальное оборудование эквивалентного качества)			1,00	
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, шпательная, покраска и побелка, или ГЛП, обои, покраска, ламинированные полы, минимальное оборудование улучшенного качества)	1,02	1,07	1,04	
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, шпательная, шпательная, покраска и побелка, или ГЛП, обои, покраска, ламинированные полы, минимальное оборудование высокого качества)	1,07	1,21	1,18	
5	С дорогостоящей наружной отделкой (панельная фасадная, высококачественная облицовочная кирпичная кладка, дорогие материалы фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданием с стандартной наружной облицовкой или без дорогостоящего покрытия наружных стен, с ровной или легкой кровлей	1,05	1,13	1,09	

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Использование оценщиком в Отчете аналоги должны быть сходны с объектом оценки по количеству комнат, типу дома (блочные, панельные, кирпичные, монолит), по площади (если площадь аналога более чем на 10 м.), вводится корректировка (поправка).

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости нежилого помещения

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	13 500 000	7 600 000	9 900 000
2	Общая площадь, кв.м.	110,8	232,1	141,8	184,1
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	58 165	53 597	53 775



4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	58 165	53 597	53 775
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,4%	-13,4%	-13,4%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	50 371	46 415	46 569
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-8,0%	-14,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	50 371	42 701	40 050
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	50 371	42 701	40 050
12	Корректировка на площадь, %	оценка	11,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	55 911	42 701	40 050
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	55 911	42 701	40 050
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	55 911	42 701	40 050
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,00	6,00%	0,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	55 911	45 264	40 050
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	11%	14%	14%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,11	1,14	1,14
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,90	0,88	0,88
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,66	
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,33	0,33
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	18 970	14 953	13 216
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			47 139	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			110,8	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			5 223 046	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			5 220 000	

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

5 220 000

(пять миллионов двести двадцать тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 5 220 000 руб.
- доходным подходом: не применялся

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода. Согласование результатов в данном случае не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

Полученная рыночная стоимость 1 кв. м. нежилого помещения в размере 47 139 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета, именно в рамках сравнительного подхода.



7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объектов на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод:

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, составляет с учетом округления и без НДС :

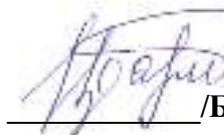
5 220 000

(пять миллионов двести двадцать тысяч) рублей.

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Вывод о стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость- Справедливая стоимость»), при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик


/Бадмацыренова Ц.А./

**Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»**


/Бадмацыренова Ц.А.

07 марта 2025 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Нормативные документы:

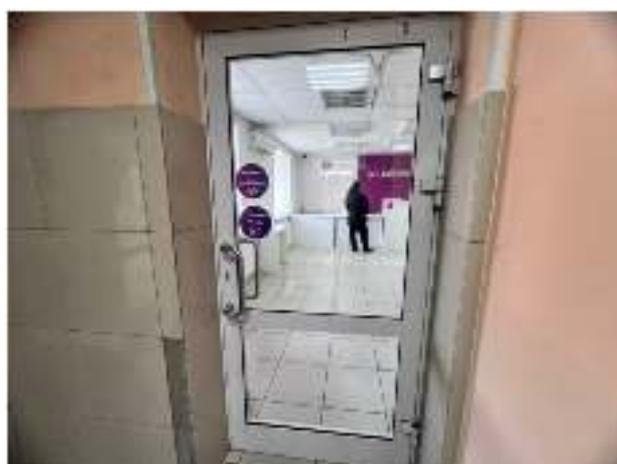
1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй– (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)
4. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
5. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
10. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
12. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
13. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;
14. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
15. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

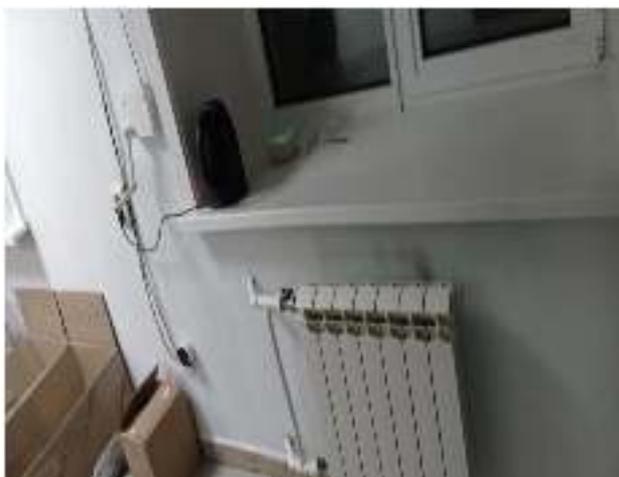
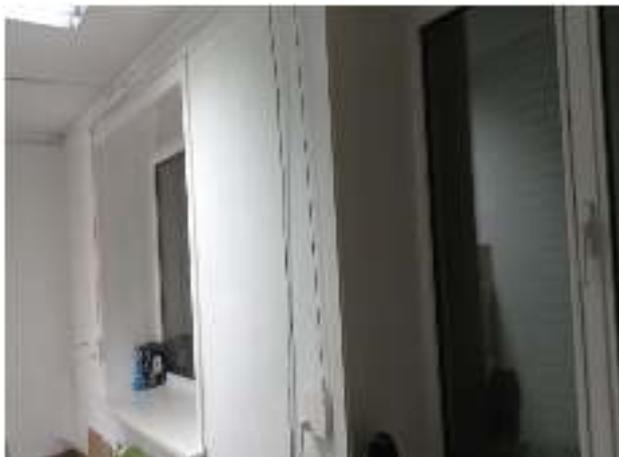
1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
 2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
 3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
 4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
 5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
 6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
 7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
 8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
 9. Справочник оценщика недвижимости -2023 г. Том. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2023г. под редакцией Лейфера Л.А.
 10. Справочник оценщика недвижимости -2023 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2023г. под редакцией Лейфера Л.А.
 11. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Том. Операционные расходы для коммерческой недвижимости , Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.
- Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.



Приложение 1 Фотографии объекта оценки







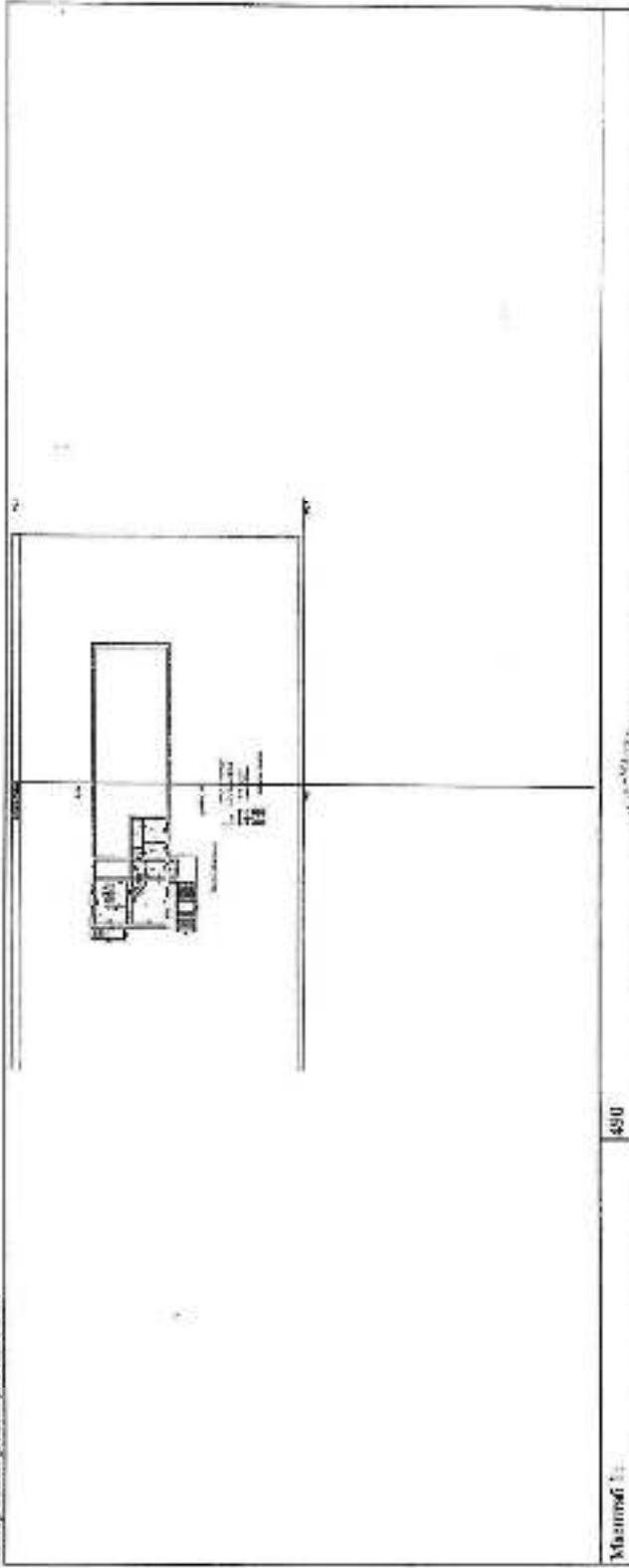


Рисунки 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Для распределения помещений, квартир-отделов на этажах (этажи, этажа)

Планировка	Датированная выписка	Выявление ошибок	Выявление ошибок
Обст. №: Рязань	Выявление ошибок	Выявление ошибок	Выявление ошибок
УФ.03.2017 № 77/00/004/2017-1413			
Кадастровый номер:	Итого площадь:		
	03:24:01040-67		

Плановый этаж (этажи): Этаж № 1 :



480

Масштаб 1:

Экспертное заключение

Иванов И. С.

Иванов И. С.

Иванов И. С.

Иванов И. С.

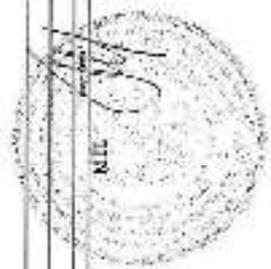
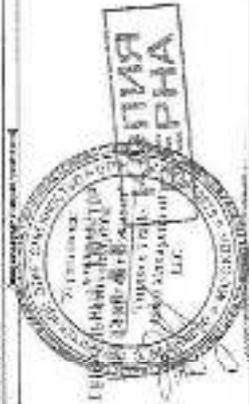


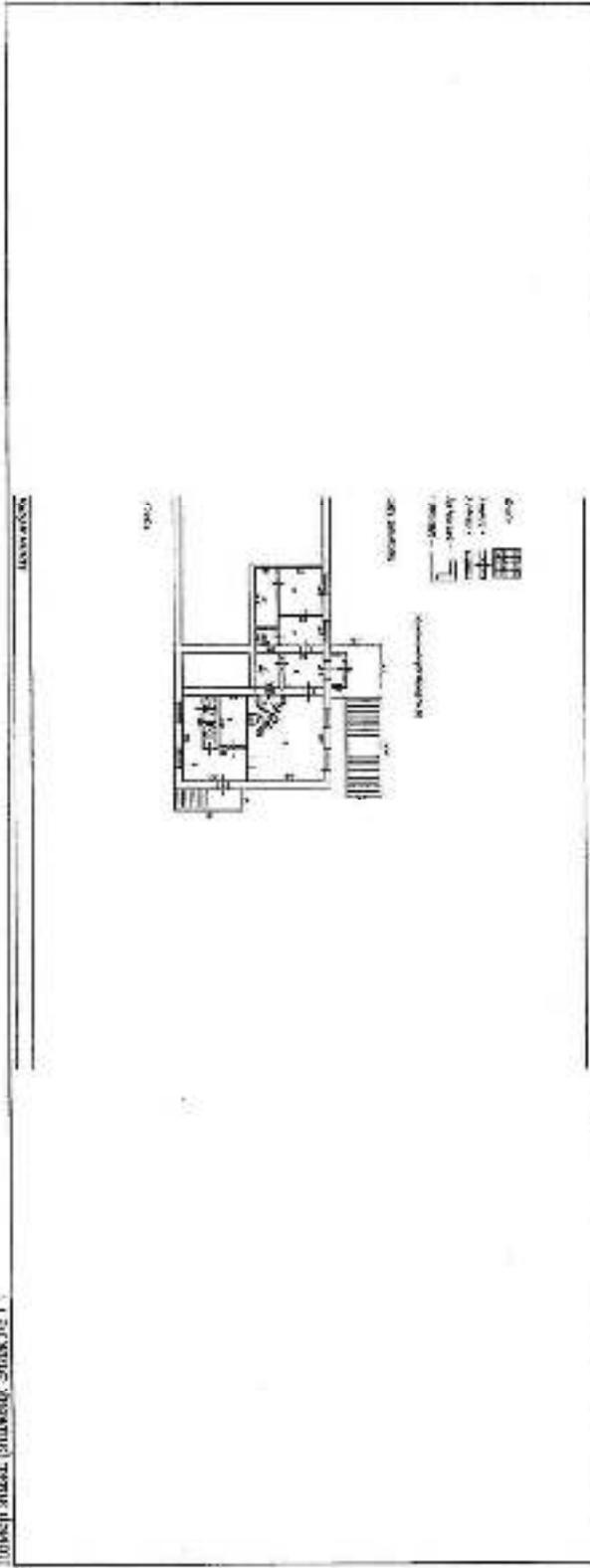


Рис. 5

Получен из Единого государственного реестра недвижимости об объекте: характеристика и градостроительная зона в объекте недвижимости
 Частная нежилая комната коммунального назначения на этаже (плоская крыша)

Планировка	Объемная модель	Планографический	Договор купли-продажи
Лист № 17.03.2017	Всего листов разделов: 2	№ 77/003/004/2017-1413	
Кодификационный номер:		03240410040-07	

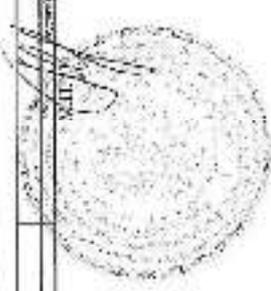
Имя и фамилия (полное): Эпик Д. П.



Масштаб 1: 490

УТВЕРЖДЕН 2 КВАРТАЛ 2017

Проектировщик: Эпик Д. П.



КОПИЯ
 РЯМЛ
 БЕЛНА



АСМ

3030/2398

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

(государственное учреждение государственной власти)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

индивидуальный

(выдается на государственного кадастрового учета)

Ввод №	1	Ввод пометки	4
20 сентябрь 2015 г. № 03/2015/6-28/984			
Кадастровый номер:	03:24:010940:64		
№ введ. кадастрового записи:	03:24:010940		
Предыдущий номер:	03:23:006000:142000-020001		
Дата введения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.01.2013		

Сведения пометки:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором выполнено помещение:	03:24:010940:64
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	110,8
4	Адрес (общий адрес местоположения):	г. Улан-Удэ, ул. Кабанская №20, помещение 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	294805,76

9 Сведения о правах: общая доля собственника, № 03-03-01/155/2010-395 от 13.07.2010, Владелец недвижимого имущества Зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости "Селена" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Лесгаз Менеджмент". Собственник данного объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 1997 года № 123-ФЗ "О государственной регистрации сделок на территории жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации", установленные на основании данных последних отчетов владельца недвижимого имущества в регистрирующем органе, Размер доли: 1/1

10 Сведения об объекте: Помещение объекта недвижимости изменено в связи с перепланировкой. Адрес объекта недвижимости изменен на основании Решения, выданного Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Улан-Удэ №0238056 от 10.05.2016г. Ранее указанный адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20

11 Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —

12 Сведения о кадастровых инженерах: Капелюк Наталья Викторовна, 03-12-154, Филиал ФГУП "Роснефтегазсервис" - Федеральное БТИ" по Республике Бурятия, 31.08.2016 г.

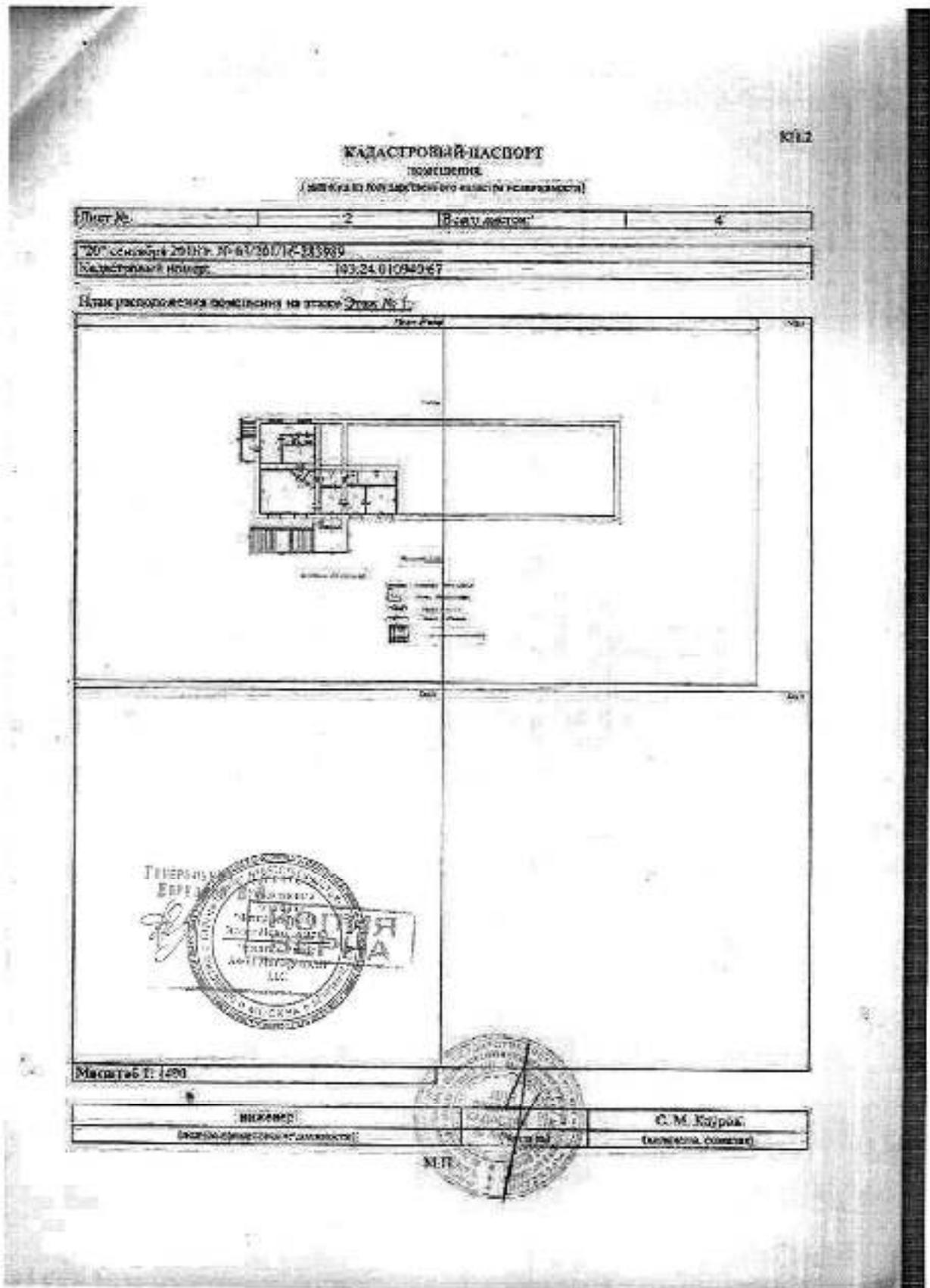
13 **Дополнительные сведения:**
 13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образующиеся с объектом недвижимости —
 13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образующиеся из объекта недвижимости —
 13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета. —

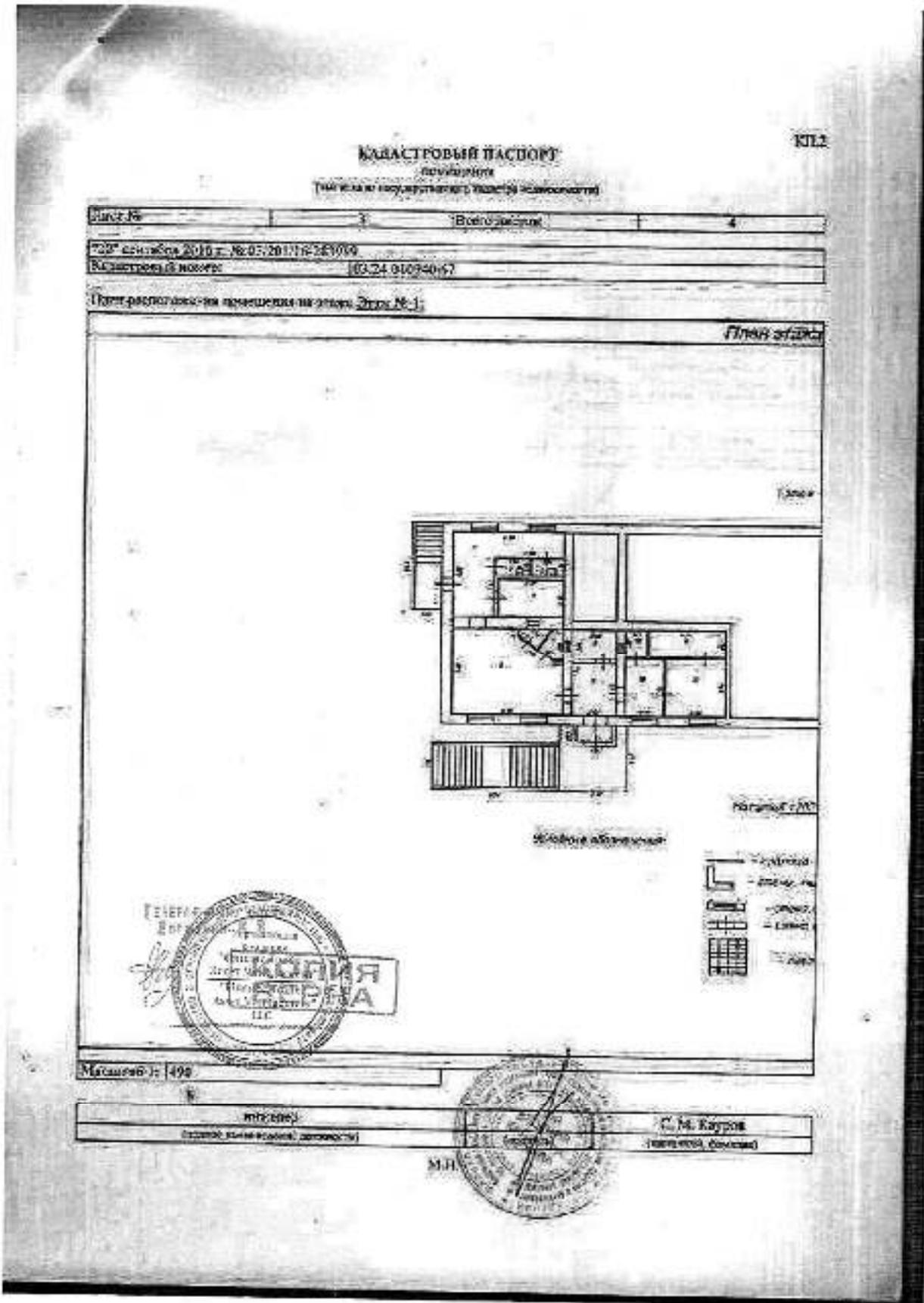
14 Характер сведений о государственном кадастре недвижимости (форма данных и пометки): Сведения об объекте недвижимости имеют статус кадастровых учетных

подписан	С. М. Кудряв
(подпись, наименование должности)	(подпись, должность)



М.П.







№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр оценки и учета объектов недвижимости»
Федеральное БТИ

Филиал по Республике Бурятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ нежилое помещение
Помещение _____

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	Колхозный
Номер дома	20	
Номер блока		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения помещения №	Советский район 1 этаж: 1-13	

Сведения о праве собственности на недвижимый объект (ОТ)

Инвентарный номер	5787
Кадастровый номер	

Данные о праве собственности на недвижимый объект учета и земельный участок в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРООН) (ЕГРЮО)

Наименование учредителя/органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата записи сведений в ЕГРООН	

Исправительный по состоянию на « 29 » _____ 2015 года

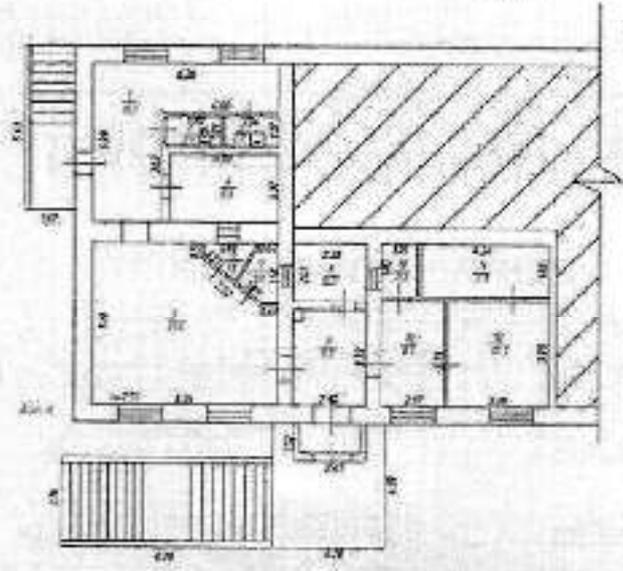
Руководитель (уполномоченное лицо) _____ Руководитель группы _____

КОПИЯ
ВЕРНА



Полтажний план

7.2005ж



Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Лист по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение	Площадь, по внутреннему			Площадь по внутреннему обмеру в м ²
						стен	стен	по фасаду	
29.02.2016	А	1		1	подсобная	19,1		19,1	2,55
				2	подсобная	2,1		2,1	
				3	подсобная	2,2		2,2	
				4	кладовая	5,6	5,6		
				5	операционный зал	31,5	31,5		
				6	кладовая	1,6	1,6		
				7	кладовая	1,9	1,9		
				8	кладовая	3,2	3,2		
				9	коридор	7,7		7,7	
				10	кладовая	2,2	2,2		
				11	подсобная	7,9		7,9	
				12	подсобная	12,7		12,7	
				13	коридор	8,1		8,1	
Итого:						110,8	51,0	89,8	



3. Общие сведения по помещению

Помещение расположено на 1 этаже

1. Основание возникновения	безвозмездное пользование
2. Назначение	помещение
3. Использование	помещение
4. Год постройки	1987
5. Общая площадь помещения в т.ч. полезная часть	110,8 м ²
6. Примечание	Общая площадь полезности в связи с переоборудован

4. Техническое описание конструктивных элементов и благоустройства - лит А

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Примерная стоимость
1	Фундамент	бетонные блоки	30
2	Стены	кирпичные	20
3	Перегородки	железобетонные	20
4	Полы	наливные полы	10
5	Крыша		
6	Окна	стеклопакет	6
7	Двери	стеклопакет, деревянные, металлические	0
8	Внутренняя отделка	штукатурка потолка, оштукатуренная, плитка	0
9	Оборудование:		
	Вентиляция	да	
	Автоматическое освещение	да	15
	Отопление	да	15
	Канализация	да	15
	Телекоммуникации		
	Мусоропровод		
	Барьерная планка боковой		
10	Панель	тамбур	20
	Проем в стене		15

5. Матрица стоимости помещения в ценах 2011 г.

Литера	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Номер строки в таблице	Стоимость по таблице	Включенная в стоимость	Площадь	Действительная стоимость
А	Основное			8	S=110,8 м ²		15	

Благоустроенная стоимость в ценах

рублей





б. Сведения о регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование застройщика, застройщика или организации	Документ, устанавливающий право собственности	Датирование	Годовые
20.02.2016	Владелец недвижимости и/или Застройщик правого застрахованного объекта недвижимости "Сити-Град"	Свидетельство о государственной регистрации права от 13.07.2016г. 01-АА-006305		Квитанция

№ 20 - февраля 2016 г. Исполнитель: *[Подпись]* Кашкина Н.В.
 № 22 - февраля 2016 г. Проверил: *[Подпись]* Вышкова Н.В.

Дата обследования				
Соблюдение				
Примечания				

к сведениям о собственности помещения

п. 9. Техническое обследование изменений характеристик объекта капитального строительства в случае изменения технических или физических характеристик объекта капитального строительства (переоборудования, реконструкции, перепланировки, изменения назначения, изменения уровня инженерного благоустройства, реконструкции на основании заявления застройщика) производится одной инвентаризацией.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (организм) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственная технический учет в связи с изменением данных характеристик и выданы кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

(Постановление Правительства РФ от 01.12.2009 № 921, п. 9 в ред. Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 № 585)





Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое акционерное общество «ВСК»
Образовано в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24840В4ГС0007
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценки лифтов».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахнинова, Блок Е, офис 308.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации искусственные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в записке на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, оговорок и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2024 г. по «19» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные восстания, столкновения/нападения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Бурятской филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д. 28.

От имени Страховщика:


М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «17» июня 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240613 | ИНН 9701159733
 25 107078, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
 Тел.: (495) 062-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-07-18



Аккредитованный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVCA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюоровны

(И.О.О. является членом саморегулируемой организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюоровна

(И.О.О. является)

является членом РОО и включен(а) в реестр «04» декабря 2007 г. за регистрационным номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №038111-1 от 07.06.2024. Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филлипова" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ЛВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Внос в компенсационный фонд оплачен и размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет



Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 13.06.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



Информация об объектах аналогах

Офис, 232,1м²
 рп. Буянд, п. Пискарев, 19к.1
 На карте

13 500 000 ₽
 44 000 000 ₽
 51 185 ₽/м²
 Рассчитать ипотеку
 Стоимость услуг
 для покупателей 733 500 ₽

Описание
 Площадь: 232,1 м²
 Коммерческая недвижимость с охраняемой территорией, парковка на 200 мест, м. и автобусная остановка в шаговой доступности. Планировка от 19 к.
 Ипотека и аренда от застройщика.
 Отличная транспортная инфраструктура, отличная проходимость, рядом школа и магазины, детские сады.
 Своя собственная дворовая территория.
 В парке 100 деревьев, в парке есть детские площадки, спортивные площадки (баскетбол, волейбол, футбол, теннис, бадминтон, клуб, фитнес клуб и др.)
 Неудачная планировка, дизайн.

Галерея | Описание | Характеристики | Итоги | Похожие предложения

Ларан | Стены | Пол

Код объекта	11487675
Линия	во дворе
Этаж / Этажность	-1 из 6
Стены	штукатурка стен
Пол	выровненный
Высота потолка	3.5м
Пол	стяжка
Вытяжка	есть
Количество ванн	2

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/11487675/>



ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/

Каталог квартир, Новостройки, Дача/участки, Коммерческая, Прочие, Покупка/продажа/аренда, Эпоха/Этаж, Фирма/агент, Квитант

Домашнее | Недвижимость | Услуги/аренда | Ипотека | Поиск по ключевым

Евгения Дмитриевна
 Т. +7 954 400 07 66
 Индивидуальный предприниматель
 г.Улан-Удэ

47 000 000 00 000

[Перезвоните мне](#)

[Написать сообщение](#)

Получить консультацию специалиста

Торговое помещение, 141.8м² **7 600 000 Р**
 50 897 Р/м²
 ул. Солны, м. Гектопламское, 23
[На сайт](#) [Рассчитать ипотеку](#)
 Стоимость услуг агента/агентства: **Бесплатно!**

Описание
 Номер: 10 0754 93 просмотра

Городо-новостройка помещение в новом корпусе дома. Общая площадь 141,8 квадратных метра. Хорошие подъезды в пути. Два входа. Ранее данное помещение не использовалось, поэтому сейчас вы можете по своему усмотрению: открыть общеобразовательный центр для развития детей, сдать в аренду, открыть магазин бытовой техники или электроники, мастерскую, для организации развлекательного направления бизнеса очень популярной сегодня "кафе". Одно собственник. Документы готовы к передаче. Возможности приобретения за счет прямо сейчас. Вы точно знаете, что Ваши финансы в безопасности.

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Подбор оптимальных инвестиционных вариантов покупки недвижимости и планируем с +7 954 400 07 66

[Подробнее](#)

Характеристики

Код объекта	4567894
Метро	1000м
Этаж/этажность	1/10
Стиль	Современный стиль
Высота потолков	3.00м
Пол	Паркет, ламинат
Высота	207м

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/>



Улан-Удэ: etagi.com/commerce/2387584/

Торговое помещение, 141.8м²

рп Санны, ул. Павловская, 23

7 600 000 Р

33 297 Р/м²

Рассчитать ипотеку

Стоимость услуг для покупателя 1 300 000 Р

Описание

Изначially: 20.02.25

Подать заявку на посещение в новом кирпичном доме. Общая площадь 141,8 квадратных метра. Хорошее местоположение. Два входа. Ранее данное помещение не использовалось, поэтому сейчас вы можете по своему усмотрению: открыть образовательный центр для развития детей, сдать в аренду, открыть магазин. Большой торговый овер, мастерская для организации развлекательных мероприятий, бизнес-офис, популярная сетевая "кафе". Один сотрудник. Документы готовы к подаче. По вопросам приобретения звоните прямо сейчас. Вы точно не испортите Ваши финансовые средства!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Проконсультируемся по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами.

Подробнее

14:53 07.07.2025

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/>

цена не изменилась, корректировка на дату не приводилась.



ОФИС, 184.1 М2, НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЕ, УЛИЦА А.У. МОДГОБЕВА, 1А

Будет ли: Улан-Удэ, улица А.У. Модгобева, 1А

Оформлено: 19.08.2025 12:50

Описание | Карта | Поиск по району | Скрыть описание | Показать фото | Добавить избранное

9 900 000 руб.
50 800 руб/м²

ПОЛЕЗНЫЕ ПЛОЩИ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	184 м²
Высота потолка	2.7 м
Этаж / этажности	1 / 10
Ремонт	есть
Лифт	1 лифт/лифтов

ОПИСАНИЕ

Продавец

НАЙТИ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Ремонт: есть

Этаж: 1 этаж/этажи

Класс: А

Вид: офисный

Полное описание: Это отличная возможность приобрести современное офисное помещение в центре города в удобной планировке с хорошей транспортной доступностью. Просторное, светлое помещение с 3 комнатами и холлом. Подойдет под различные виды коммерции и в том числе для размещения офиса. Хорошие условия размещения офиса, уютная атмосфера, есть все необходимое для работы. Есть все необходимое для размещения офиса в центре города. Подходит под любые виды коммерции. Возможна аренда.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



КАЛЬКУЛЯТОР ИПОТЕКИ

Стоимость недвижимости: 9 900 000 руб.

Первоначальный взнос: 300 000 руб.

Срок кредита в годах: 15

Процентная ставка: 14 %

Приблизительная ежемесячная выплата: 82 091 руб.

<https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/78089336>



Офисное помещение в центре города

10 000 000 ₽

893 401-21-07

Написать сообщение

Спросить у продавца

Описание помещения

Спросить у продавца

Помещение

Общая площадь: 186,1 м²

Средняя цена за м²: 53750 руб/м²

Отдел: торговля

Средняя цена за м²: 53750 руб/м²

Вид: нежилая недвижимость

Отчет о бизнес-потенциале

Классификация: торговля

Преимущества объекта

Высокий потенциал

Площадь: 186,1 м²

Высокая ликвидность

Площадь: 186,1 м²

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_3747824473

дата прошлого объявления, цена изменилась в меньшую сторону.